



---

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>1.2</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS DES CHOIX ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES D'EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION INDICATEURS DE SUIVI</b>
------------	---



## SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen est organisé en 5 tomes/

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l'environnement ;
- ✓ Tome 2 : justification des choix, analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- ✓ Tome 3 : résumé non technique ;
- ✓ Tome 4 : annexe patrimoine
- ✓ Tome 5 : annexe de l'état initial de l'environnement : caractérisation écologique des zones 1AU.

**Le présent document formalise le Tome 2.**

### TOME 1

<b>1. AVANT-PROPOS</b>	<b>11</b>
A. Objectifs de la révision du PLUi	12
B. La situation intercommunale	13
C. L'intercommunalité	14
<b>2. DIAGNOSTIC</b>	<b>17</b>
<b>1. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>18</b>
A. Les tendances démographiques depuis 1968	18
B. Le vieillissement de la population	25
C. Les évolutions de la structure des ménages	29
D. Le niveau de vie de la population du Pays Foyen	33
E. Les niveaux de formation	36
F. Les perspectives d'évolution démographiques	37
<b>2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	<b>39</b>
A. Population active, taux d'activité et chômage	39
B. L'emploi	42
C. L'organisation spatiale des activités	45
D. Les activités commerciales et de services	47
E. L'activité agricole	51
F. L'activité viticole	53
<b>3. TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</b>	<b>56</b>
A. L'équipement automobile	56
B. Les déplacements tous motifs	57

C.	Les mouvements d'actifs sur le territoire	58
D.	Les infrastructures de transport	60
E.	Les cheminements doux	62
F.	Le stationnement	62
<b>4.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS</b>	<b>63</b>
A.	L'offre de services publics	63
B.	Les établissements de santé	63
C.	Les établissements pour la petite enfance	63
D.	Les établissements scolaires et périscolaires	64
E.	Les équipements sportifs et de loisirs	64
F.	Les réseaux numériques	65
<b>5.</b>	<b>LE LOGEMENT</b>	<b>67</b>
A.	Les évolutions du parc de logement	67
B.	La problématique de la vacance, de l'habitat dégradé et indigne	71
C.	Le parc d'habitat social	73
D.	Le programme local de l'habitat et les orientations du PLUi approuvé en 2013	78
E.	Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées	82
F.	L'hébergement d'urgence	83
G.	L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage	84
<b>6.</b>	<b>MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI</b>	<b>85</b>
A.	Un cœur historique comme centralité : la bastide de Sainte-Foy-la-Grande	87
B.	Pellegrue : l'autre noyau urbain historique	90
C.	Les villages et hameaux anciens	91
D.	Les extensions urbaines linéaires : du faubourg traditionnel aux constructions le long des voies	99
E.	Les grands ensembles de Sainte-Foy-la-Grande	105
F.	Les opérations d'ensemble type lotissement	107
G.	D'un habitat collectif aux résidences	111
H.	Les bâtiments isolés en zone agricole	113
<b>7.</b>	<b>BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	<b>114</b>
A.	La consommation d'espaces effective	114
B.	Analyse qualitative du développement urbain	118
C.	Les extensions péri-urbaines de la ville	119
D.	La question des lisières	120
E.	Le potentiel de densification des documents d'urbanisme existants	121
<b>8.</b>	<b>SYNTHÈSE ET ENJEUX</b>	<b>145</b>
<b>3.</b>	<b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>149</b>
<b>1.</b>	<b>MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE</b>	<b>150</b>
A.	Les zonages d'inventaires, de protection et de gestion du patrimoine naturel	150
B.	Un patrimoine naturel riche et diversifié	164
C.	La Trame Verte et Bleue	176

<b>2. LE PAYSAGE</b>	<b>193</b>
A. Contexte paysager général	193
B. Caractéristiques de la géographie locale	204
C. Les milieux et écosystèmes	221
D. Les entités remarquables	228
E. Les paysages urbains	239
F. Les espaces naturels règlementés	245
<b>3. LE PATRIMOINE LOCAL</b>	<b>249</b>
A. Inventaires scientifiques, archéologiques et départementaux	250
B. Le patrimoine bâti	251
C. Les ensembles urbains remarquables	252
D. Le patrimoine paysager	259
E. Synthèse et enjeux	271
<b>4. RESSOURCE EN EAU</b>	<b>276</b>
A. Les documents cadres	276
B. La ressource en eau	281
C. La ressource en eau potable	292
<b>5. CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE</b>	<b>301</b>
A. Les documents cadres	301
B. Le climat	305
C. L'énergie	314
D. Emissions de gaz à effet de serre	329
<b>6. RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>338</b>
A. Les risques technologiques	338
B. Les risques naturels	347
C. Les nuisances sonores	370
D. Les pollutions lumineuses	373
E. Les sites et sols pollués	377
F. Assainissement	380
G. La gestion des déchets	387
<b>7. SYNTHÈSE ET ENJEUX</b>	<b>390</b>

<b>TOME 2</b>
---------------

<b>1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET</b>	<b>11</b>
1. LES GRANDS ENJEUX QUI ONT GUIDÉS LA DÉFINITION DU PADD	12
2. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	16
A. Politiques d'aménagement	16

B.	Equipements	18
C.	Urbanisme	20
D.	Paysage	22
E.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	23
F.	Continuités écologiques	25
G.	Habitat	26
H.	Transports et déplacements	30
I.	Réseaux d'énergie	30
J.	Communications numériques	31
K.	Equipement commercial	31
L.	Développement économique et de loisirs	32
M.	Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	33
<b>3.</b>	<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>55</b>
<b>4.</b>	<b>EXPLICATIONS DU VOLET HABITAT</b>	<b>58</b>
A.	La définition des besoins endogènes	58
B.	Accueil de nouvelles populations et besoins en logements	59
C.	Les objectifs de reprises de logements vacants	60
D.	Le Programme d'Orientations et d'Actions	61
E.	Les enjeux de mixité sociale...	63
F.	... et urbaine	66
<b>2.</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT</b>	<b>68</b>
<b>1.</b>	<b>JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT</b>	<b>69</b>
A.	Énoncé des définitions des destinations des constructions	69
B.	Principes généraux communs à toutes les zones	71
C.	Caractéristiques des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles définies	73
D.	Les emplacements réservés	92
E.	Outils de protection et de mise en valeur du territoire	92
<b>2.</b>	<b>ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUi</b>	<b>98</b>
A.	Données de cadrage	98
B.	Analyse détaillée par commune	99
<b>3.</b>	<b>SURFACES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DÉGAGÉES DU PLUi</b>	<b>128</b>
A.	Tableau détaillé des surfaces	128
B.	Analyse de la capacité d'accueil du PLUi	129
C.	Analyse de la consommation d'espaces du PLUi	138
D.	Consommation d'espaces en Appellation d'Origine Protégée	141
<b>3.</b>	<b>ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE</b>	<b>148</b>
<b>1.</b>	<b>RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » À INTÉGRER</b>	<b>149</b>
<b>2.</b>	<b>LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE</b>	<b>150</b>

<b>3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS</b>	<b>151</b>
<b>4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION – COMPENSATION</b>	<b>160</b>
<b>1. AVANT-PROPOS</b>	<b>161</b>
A. Qu'entend-on par évaluation environnementale ?	161
B. Comment s'est traduite la démarche d'évaluation environnementale dans la révision du PLUi ?	162
C. Rappel des enjeux	163
<b>2. INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>165</b>
A. Présentation	165
B. Analyse générale des incidences du PADD	166
<b>3. ANALYSE SPÉCIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUi PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »...</b>	<b>173</b>
A. ...Sur le grand paysage	173
B. ...Sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques	178
C. ...Sur la ressource en eau	195
D. ...Sur le climat, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	219
E. ...Sur les risques	222
F. ...Sur les nuisances	238
G. Présentation des prescriptions additionnelles du zonage : Espaces Boisés Classés et bilan de leur évolution	243
H. Analyse spécifiques des incidences des emplacements réservés et STECAL sur l'environnement	247
<b>4. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>251</b>
A. L'ensemble des secteurs susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement : 1AU	252
B. Analyse spécifique des zones 1AU à enjeu	253
C. Synthèse des principales incidences du projet sur les zones d'intérêt pour l'environnement	297
<b>5. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000</b>	<b>300</b>
A. Rappel réglementaire	300
B. Analyse des incidences potentielles globales du PLUi sur Natura 2000 à l'échelle du territoire	303
C. Conclusion	315
<b>5. INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>317</b>
<b>1. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE SUIVI</b>	<b>318</b>
<b>2. PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS</b>	<b>318</b>
A. Programme de suivi des effets du PLUi	319
B. Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement	321
C. Programme de suivi des effets du PLUi sur la consommation d'espace	328

<b>TOME 3</b>
---------------

<b>1. OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLUI</b>	<b>11</b>
<b>2. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>13</b>
<b>1. DIAGNOSTIC</b>	<b>14</b>
A. Les caractéristiques socio-démographiques	14
B. Les activités économiques	15
C. Transports, déplacements et stationnement	17
D. Equipements et services publics	18
E. Le logement	19
F. Morphologie urbaine et typologie du bâti	21
G. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	22
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
A. Milieu naturel, biodiversité et trame verte et bleue	24
B. Le paysage	27
C. Le patrimoine local	28
D. Ressource en eau	30
E. Climat, air, énergie	32
F. Risques et nuisances	34
<b>3. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET</b>	<b>37</b>
<b>1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>38</b>
<b>2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>40</b>
<b>3. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS – HABITAT</b>	<b>41</b>
<b>4. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT</b>	<b>45</b>
<b>1. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES</b>	<b>46</b>
A. Les zones urbaines	46
B. Les zones à urbaniser	48
C. Les zones agricoles et naturelles	49
D. Emplacements réservés, outils de protection et mise en valeur du territoire	50
<b>2. ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUI</b>	<b>53</b>
<b>3. ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLUI</b>	<b>54</b>
<b>4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLUI</b>	<b>56</b>

<b>5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION - COMPENSATION</b>	<b>57</b>
<b>1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>58</b>
A. Sur le grand paysage, la patrimoine naturel et les continuités écologiques	58
B. Sur la ressource en eau	58
C. Sur le climat, l'énergie et les gaz à effet de serre	59
D. Sur les risques et nuisances	59
<b>2. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>60</b>
<b>3. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000</b>	<b>64</b>



# **1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET**

# **1. LES GRANDS ENJEUX QUI ONT GUIDÉS LA DÉFINITION DU PADD**

Territoire déjà en grande partie construit sur la base d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de 15 communes approuvé en décembre 2013, la révision a revêtu plusieurs objectifs très concrets lors de son lancement en 2017 :

- Doter la Communauté de Communes du Pays Foyen, passée de 15 à 20 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, d'un seul document d'urbanisme réalisé de manière cohérente et reflétant un projet de territoire ;
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCoT du Grand Libournais approuvé en 2016 ;
- Actualiser, ajuster et compléter le volet règlementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal vis-à-vis des législations plus récentes (loi ALUR notamment...) ;
- Conserver les lignes directrices et les principaux objectifs du PLUi de 2013 et inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les premiers effets sont à l'œuvre (revitalisation de Sainte-Foy la Grande...) et dont il convient de conserver le sens sur le long terme.

Sur cette base, le lancement de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a permis de mettre à jour les indicateurs de différentes thématiques traitées dans le diagnostic. Il a également permis de vérifier en quoi le document d'urbanisme de 2013 a permis d'atteindre des objectifs fixés ou au contraire ne pas y répondre par certains aspects. S'inscrivant dans la continuité des objectifs précédents sans pour autant s'appuyer sur les bases de croissance espérées en 2013, il s'agit d'inscrire ce PLUi dans une logique de point d'étape pour articuler les grandes questions stratégiques :

- Sur quel choix de développement démographique le Pays Foyen souhaite-il se projeter ?
- Comment accueillir de nouvelles populations dans un territoire où il y a de multiples réponses à apporter en matière de logements ? Par ailleurs, où une attention forte doit-elle être portée sur l'évolution du parc de logements existants ?
- En s'appuyant sur le SCoT du Grand Libournais, quel positionnement le territoire doit-il endosser afin de structurer son développement interne mais aussi vis-à-vis des territoires limitrophes tels que la Communauté d'Agglomération du Libournais ou de Bergerac ?
- Comment conforter son activité économique première qu'est la viticulture tout en proposant des alternatives de diversification du tissu économique local ?
- Comment rendre le développement urbain maîtrisable mais opérationnelle en s'appuyant sur une organisation territoriale fonctionnelle répondant aux enjeux de chaque commune ?
- Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles et la nécessité de prendre en considération des risques et contraintes du territoire ?

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à faire évoluer de manière sensible le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays Foyen tout en conservant ses orientations fondamentales.

Les éléments de prospective à considérer sont les suivants :

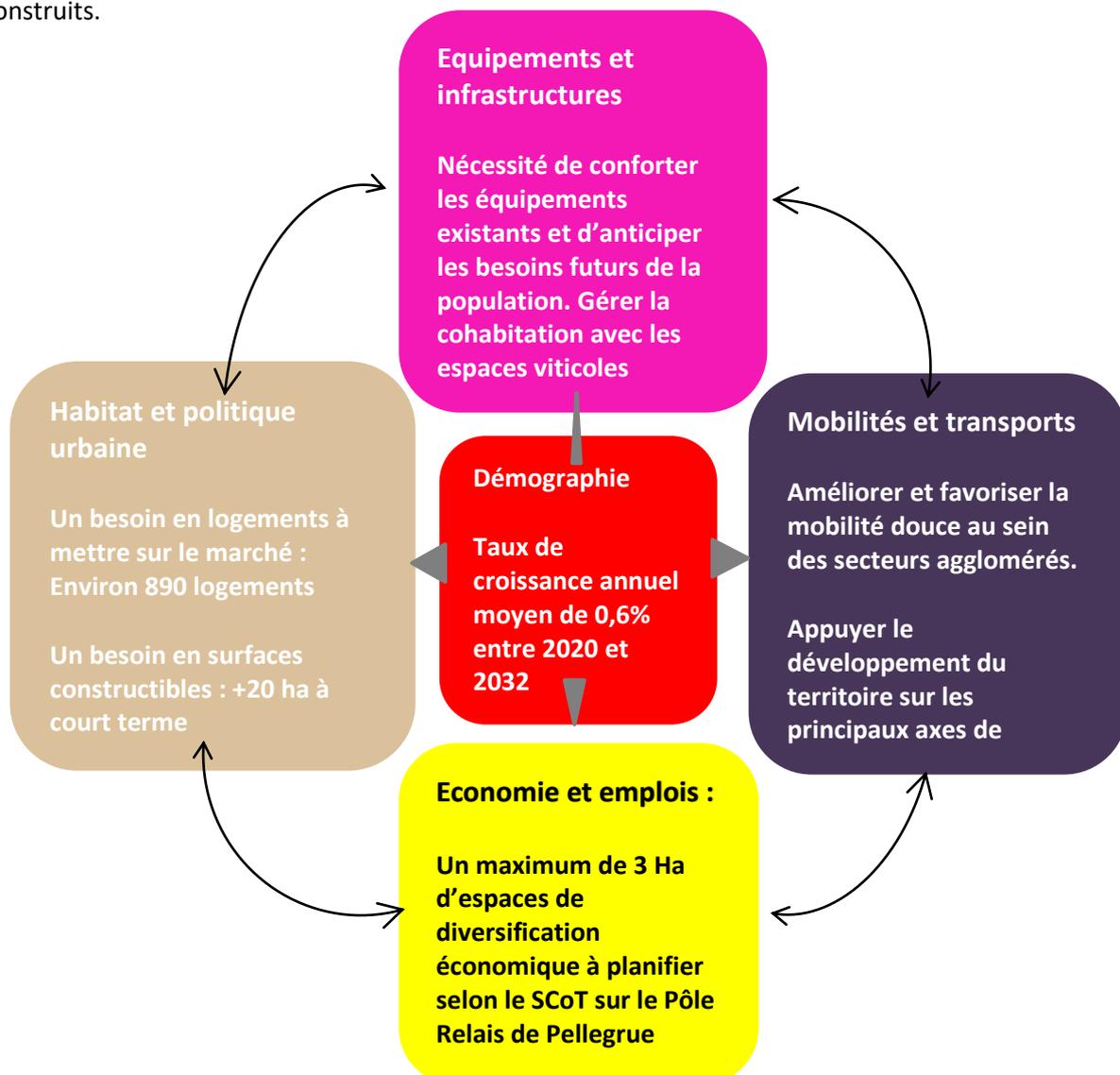
- **Etablir les grandes hypothèses de développement démographique à moyen et long termes :**
  - Fixer des ordres de grandeur d'évolution possible de la population ;
  - Permettre d'établir des comparaisons entre hypothèses et mesurer leur incidence respective ;
- **Définir les caractéristiques intrinsèques de chaque scénario :**
  - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes spatiales et fonctionnelles qui s'imposent au territoire du Pays Foyen : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, Monuments Historiques, cadre réglementaire et législatif, ...

- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...

Selon les « choix politiques », des scénarios plus ou moins volontaristes et ambitieux ont pu être construits.



Le territoire du Pays Foyen a décidé d'inscrire pleinement la révision du PLUi dans la continuité des principales orientations adoptées par le PLUi de 2013. Dans cet esprit, sans que les équilibres territoriaux en soient bouleversés, l'armature territoriale proposée par le SCoT du Grand Libournais a été reprise et seulement complétée de l'intégration de la commune de Saint-Philippe-du-Seignal dans le pôle de centralité.

Les orientations urbaines du PLUi de 2013 s'intègrent en très grande majorité déjà dans les orientations du SCoT du Grand Libournais, c'est donc tout naturellement que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Foyen s'inscrit en cohérence avec le SCoT qui définit, notamment comme orientations majeures, de conforter l'armature territoriale autour des centralités d'équilibre autour de Sainte-Foy-la-Grande et la centralité relais de Pellegrue, de limiter l'étalement urbain, de fonder le projet d'organisation urbaine sur la géographie et les paysages, de développer un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux, de conforter et développer l'attractivité économique, touristique (œnotourisme notamment) et culturelle du territoire.

En conséquence, l'objectif du PLUi est de doter le territoire d'un ensemble d'outils lui permettant, dans un esprit de maîtrise et d'intégration dans un contexte environnemental et patrimonial majeur, d'enrayer le déclin démographique enregistré depuis de nombreuses années, de conforter et de développer de nouveaux équipements et services pour la population résidente.

L'autre objectif est de favoriser, dans un contexte où le marché y est peu favorable, l'émergence d'une plus grande mixité d'offre en habitat. Cela doit se traduire à la fois par la recherche d'une plus grande variété de formes urbaines mais aussi par l'intégration d'un volet mixité sociale dans la programmation des logements à réaliser ou à remettre sur le marché.

Le projet territorial se décline ainsi en trois grandes parties :

### **1. DYNAMISER LE TERRITOIRE DU PAYS FOYEN**

- A. FIXER LES OBJECTIFS DE POPULATION ET DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX AMBITIONS D'ATTRACTIVITÉ
- B. REVITALISER LES CŒURS DE VIE DU PAYS FOYEN : LES BASTIDES DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE ET DE PELLEGRUE
- C. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET D'ÉCHANGES
- D. VALORISER LES PÔLES ET VOCATIONS ÉCONOMIQUES

### **2. SOUTENIR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT PAR UNE ORGANISATION TERRITORIALE COHÉRENTE**

- A. AFFIRMER LES CENTRALITÉS DU PAYS FOYEN COMME LIEU PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT
- B. MAINTENIR LA VITALITÉ DES TERRITOIRES RURAUX
- C. SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISÉ LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN ET RATIONALISER L'URBANISATION DU TERRITOIRE

### **3. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

- A. FAIRE DE LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE DES LEVIERS D'ATTRACTIVITÉ
- B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES COMME SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ
- C. VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES DE RESPIRATION DANS LES PÔLES URBAINS
- D. DÉVELOPPER DES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE COHÉRENTS AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

## **2. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Afin d'expliquer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Pays Foyen, il va s'agir dans le chapitre suivant de reprendre les attentes du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 151-5. Celui-ci indique :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

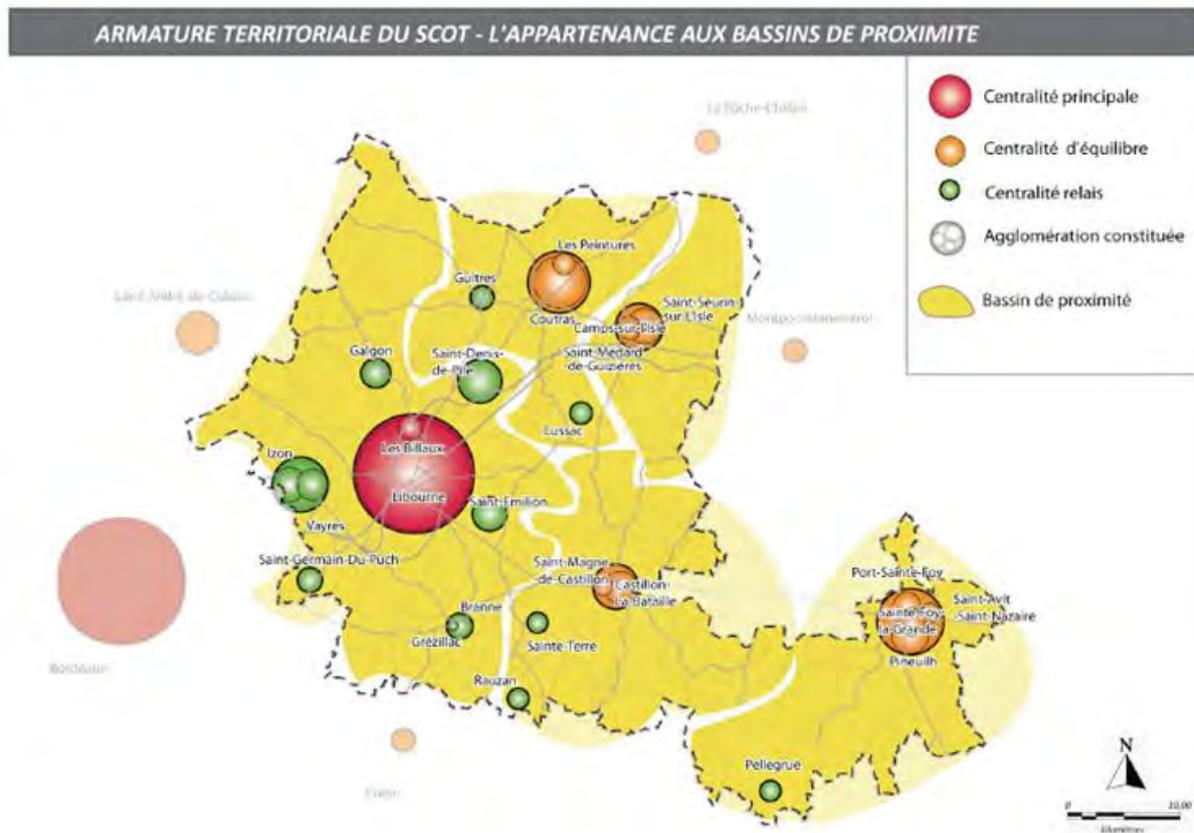
**A ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des 11 orientations et un objectif chiffré demandé à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.**

### **A. POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT**

L'un des enjeux majeurs de la révision du PLUi du Pays Foyen est d'inscrire le territoire dans une organisation territoriale qui fasse sens localement dans un contexte d'intégration de cinq communes supplémentaires dans le PLUi, tout en s'inscrivant en compatibilité avec les orientations globales portées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais.

Ce dernier affiche plusieurs polarités qui doivent être prises en considération à leur juste place dans l'organisation territoriale du Pays Foyen portée par le PLUi :

- Une centralité d'équilibre constituée de Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Saint-Avit Saint-Nazaire ;
- Une centralité relais incarnée par la commune de Pellegrue.

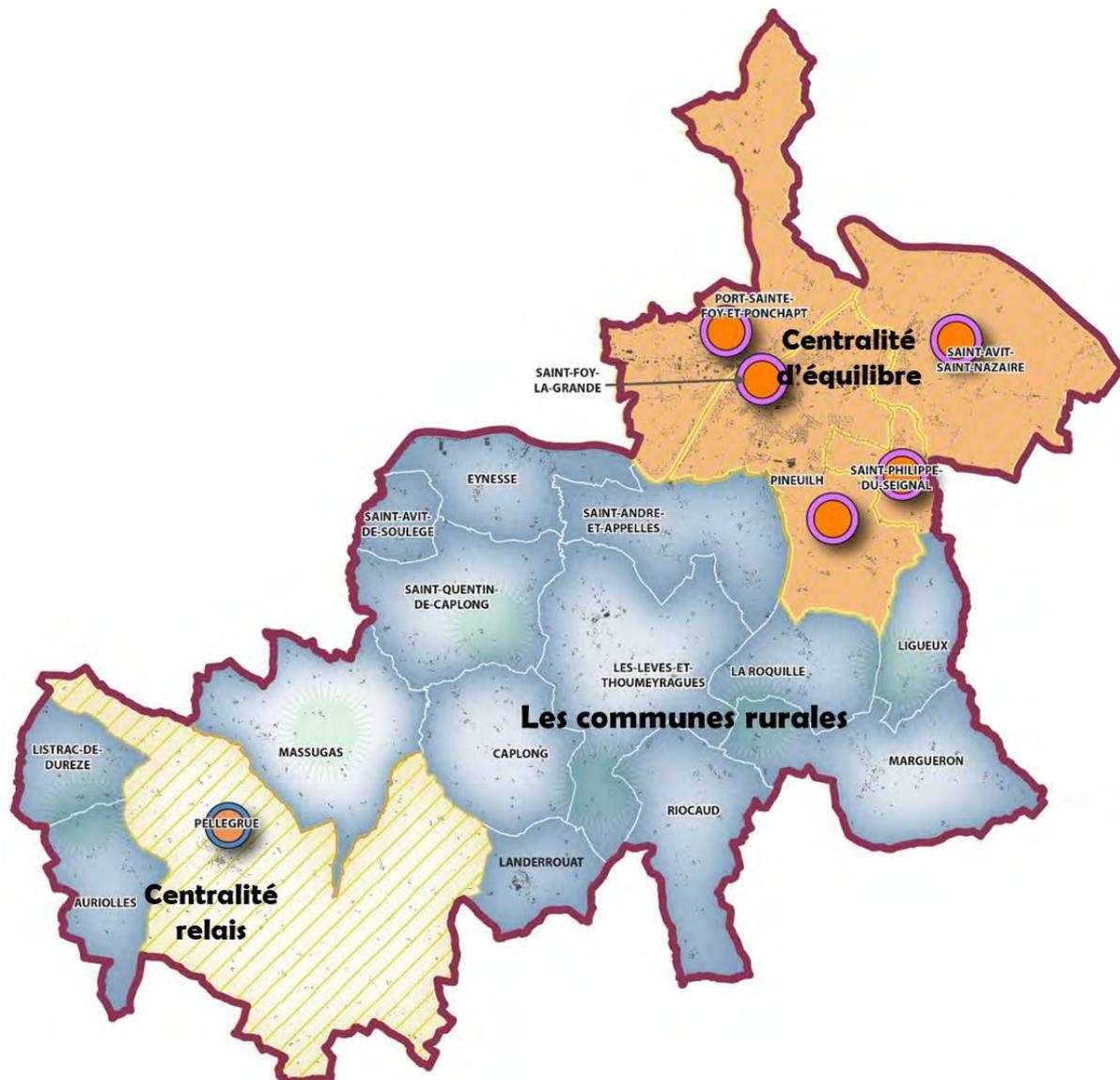


Se saisissant de cette armature préalable, les élus du Pays Foyen ont décidé de l’adapter à la marge de manière à mieux prendre en considération la place toute particulière occupée par la commune de Saint-Philippe-du-Seignal. Cette commune est certes une commune rurale, mais dont le positionnement géographique et les interfaces fortes avec les communes de Pineuilh (services de proximité, commerces, ...) et de Saint-Avit-Saint-Nazaire (scolarité, ...), doivent nécessairement être prises en considération dans l’organisation territoriale propre au PLUi du Pays Foyen. Ainsi, en tenant compte par ailleurs du rapprochement déjà initié dans la programmation du volet habitat dans le PLUi de 2013 entre les communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire et de Saint-Philippe-du-Seignal (programmation commune), il a été fait le choix d’intégrer cette dernière dans les communes « centralité d’équilibre » du Pays Foyen. Ce choix entraîne donc une déclinaison programmatique des objectifs d’accueil de population et de mise sur le marché de logements répartis entre cinq communes au lieu de quatre.

Le cas de la commune de Landerrouat a également nécessité une réflexion spécifique. Cette commune rurale présente la caractéristique de porter un réel bassin d’emplois (cave coopérative, tissu artisanal important, ...), ce qui aurait pu légitimer une position spécifique de cette commune par rapport à d’autres communes rurales. Néanmoins, l’absence d’équipements scolaires et les limites de certaines infrastructures de réseaux (électriques), ont invité les élus à avoir une ambition raisonnée en conservant Landerrouat dans le « groupe » des communes rurales. Cela est apparu un choix plus judicieux car si la commune avait été positionnée à un niveau supérieur de l’organisation territoriale, elle aurait eu des règles de développement plus contraignantes qui auraient été difficiles à mettre en œuvre.

Dans ce contexte général, hormis le cas spécifique de Pellegrue qui est une centralité relais du SCOT du Grand Libournais reprise dans le PLUi, les autres communes ayant intégrées le Pays Foyen au 1<sup>er</sup>

Janvier 2014 – Auriolles, Lustrac-de-Durèze, Massugas – sont donc pleinement intégrées au groupe des communes rurales du territoire.



*L'armature territoriale du Pays Foyen, respectant l'organisation territoriale du SCoT du Grand Libournais*

## B. EQUIPEMENTS

Consciente des atouts indéniables de son cadre de vie, la Communauté de Communes du Pays Foyen attire un bassin de vie qui dépasse ses simples limites administratives. Néanmoins, pour certains équipements, le territoire reste dépendant des agglomérations périphériques de Libourne, Bergerac, voire Bordeaux.

Pour développer le territoire autour d'équipements et d'infrastructures répondant au maximum aux besoins de la population, le PLUi de 2013 avait d'ores et déjà positionné une vaste zone 1AUe à l'intérieur de la déviation de Pineuilh. L'objectif qui est renouvelé dans la révision du document d'urbanisme est de conforter cette orientation. Les infrastructures majeures du territoire auront donc vocation à être positionnées sur ce site de manière à y faciliter l'accès pour l'ensemble des habitants du Pays Foyen.

Comme évoqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs équipements pourraient y voir le jour, notamment l'implantation d'une piscine pour compenser la fermeture il y a de nombreuses années de celle qui était présente à Sainte-Foy-la-Grande. Une première initiative en ce sens avait été amorcée il y a quelques années sans qu'une suite ne soit finalement donnée, mais la dépendance du territoire vis-à-vis d'agglomérations plus éloignées constitue une réelle perte d'attractivité pour les habitants.

De même, le positionnement d'une nouvelle caserne des pompiers sur ce site est en mesure d'améliorer la couverture de l'ensemble du territoire par les services de secours.

Au-delà de l'ambition de répondre aux besoins générés par le souhait d'accueillir de nouvelles populations, il est également question de sauvegarder les équipements existants du territoire. Or, à travers une évolution démographique qui tend vers un vieillissement des tranches d'âges, et la priorité donnée au fil du temps au développement des plus fortes polarités urbaines par rapport aux communes rurales, le maintien des équipements scolaires et de leurs fonctionnements via les Regroupements Pédagogiques Intercommunaux est une priorité. L'ambition du PLUi est tout d'abord d'apporter le cadre réglementaire permettant d'assurer un renouvellement de population, garant du maintien des équipements essentiels du territoire.

La première étape est donc de maintenir en bon état de fonctionnement et de développer les équipements structurants existants, que ce soit dans les domaines administratifs, sociaux, de services, de santé, culturels, ou sportifs. Cela se traduit réglementairement par l'identification spatiale des équipements publics et d'intérêt collectif existants sur le plan de zonage et ensuite par la définition dans le règlement écrit des règles leur permettant une évolution optimale dans leurs périmètres fonciers.

En matière d'électricité, toutes les zones urbaines de la Communauté de Communes sont couvertes par le réseau d'électricité. Néanmoins, lorsque le réseau s'avère limité comme à Landerrouat, cela a pu engendrer des choix particuliers en matière de phasage des ouvertures à l'urbanisation. Le fait de privilégier une politique de confortement des entités urbaines existantes et d'extensions mesurées accolées à celles-ci facilitera la rationalisation des équipements et du réseau électrique. De même, les coûts d'investissements pour renforcer ce type de réseau s'en trouveront rationalisés.

Toutes les communes ne sont pas équipées de réseau d'assainissement collectif et il n'est pas encore prévu qu'elles le soient. Néanmoins, une grande majorité des projets de développement urbain planifiés par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pourra bénéficier d'un raccordement à un équipement existant.

Afin que l'attractivité du territoire ne se résume pas à la seule qualité du cadre de vie, la Communauté de Communes s'est fixée pour ambition d'apporter plus d'équipements et de services à la population, et ce pour toutes les tranches d'âges.

Il s'agit en effet de répondre à la demande, qui sera croissante dans les prochaines années, d'offres de logements pour les personnes âgées. En permettant la réalisation d'un équipement de type EHPAD à Pellegrue, il s'agit de donner la possibilité aux personnes âgées de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire du Pays Foyen.

La même ambition explique le projet de réalisation d'une Maison de Santé également à Pellegrue.

## C. URBANISME

### a. Mettre en avant les démarches de revitalisation des bastides de Sainte-Foy la Grande et de Pellegrue

Depuis le Projet D'aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé avec le PLUi de 2013, l'une des priorités fortes du territoire a été d'engager des actions fortes en faveur de la revitalisation de Sainte-Foy-la-Grande, en tant que ville-centre et cœur historique du Pays Foyen. Cet engagement politique s'est notamment traduit dans les faits ces dernières années par la réalisation de l'étude stratégique de revitalisation de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande, par le maintien et la reconstruction en cours du cinéma de La Brèche dans la bastide : symbole fort d'une volonté de reconquête, ou encore l'instauration du permis de louer pour lutter notamment contre l'habitat indigne.

Le PADD affiche de fait la nécessité d'avoir une grande vigilance dans les prochaines années sur les modalités de l'ouverture à l'urbanisation périphérique à Sainte-Foy-la-Grande. Il s'agit en effet :

- D'améliorer la maîtrise des capacités de développement de l'urbanisation sur les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne de la centralité d'équilibre, notamment dans son volet habitat ;
- Mais aussi de stopper le développement de l'urbanisation à vocation économique (dont commercial) par rapport aux espaces ouverts en 2013.

Dans le PADD porteur de la présente révision du PLUi, fort des premières évolutions ressenties, les objectifs de revitalisation sont maintenus voire renforcés en incorporant la deuxième bastide du territoire dans cette ambition à long terme : Pellegrue.

Pellegrue dispose d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération qui avait l'atout de centrer toutes les potentialités d'urbanisation autour de la bastide, mais l'inconvénient d'avoir planifié un potentiel surdimensionné au regard de l'attractivité réelle de la commune et de ses capacités à accompagner un tel développement. La démarche de révision du PLUi a permis de rationaliser les besoins réels de la commune dans un contexte élargi à la Communauté de Communes tout en actant le rôle que celle-ci doit jouer dans la structuration du territoire et l'offre de logement à apporter.

C'est pour cette raison que la déclinaison du projet d'urbanisme sur Pellegrue s'est articulée autour de trois objectifs :

- La nécessité de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation pour s'inscrire dans une logique de cohérence et de complémentarité à l'échelle du Pays Foyen. Les espaces préalablement ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (1AU et 2AU) ont été réinterrogés de ce fait à la lumière des problématiques de programmation de réseaux, de difficultés techniques (topographie, ...), de rétention foncière et tout simplement de priorité au regard du projet urbain d'intérêt public, pour choisir les espaces urbanisables devant être maintenus.
- L'intégration de projets en cours pour la commune tels que la création d'une opération de 17 logements sociaux à l'ouest de la bastide, portée par le bailleur Gironde Habitat d'une part, ou le positionnement précisé de l'espace d'accueil pour la réalisation d'un EPHAD au sud de la bastide.
- Enfin, l'absolue nécessité de ne pas conditionner le développement de Pellegrue qu'à de l'extension de l'urbanisation en périphérie de la bastide. Pour cela, le PADD ambitionne la mise en œuvre dans les prochains mois d'une démarche préalable d'étude de revitalisation de la bastide de Pellegrue, similaire à celle qui a été réalisée à Sainte-Foy-la-Grande. Si le périmètre

d'études est plus limité, un travail spécifique à la parcelle doit en effet permettre d'établir le ou les îlots qui nécessiteraient des interventions spécifiques.

#### **b. Maîtriser les modalités du développement urbain à l'échelle communale**

L'une des réussites du PLUi de 2013 est d'avoir pu mettre en œuvre à l'échelle communale des logiques de sélection des zones constructibles (bourg, hameaux, ...) cohérents à l'échelle du Pays Foyen, mais aussi à l'échelle du SCoT du Grand Libournais approuvé en 2016, trois ans après lui. Ainsi, l'application des critères de définition par le SCoT du Grand Libournais des espaces agglomérés éligibles à un confortement ou un développement de l'urbanisation n'a pas posé de problèmes au regard des 15 communes dotées du PLUi.

Pour Pellegrue, même si le PLU centralisait les capacités de développement autour de la bastide, celles-ci étaient de taille trop significative pour pouvoir rentrer en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais. En effet, celui-ci limite les extensions de l'urbanisation à une capacité maximale de 50% du potentiel de mises sur le marché de logements. Pour rentrer en pleine compatibilité avec le SCoT, il convenait donc de recentrer encore plus fortement le projet de développement de Pellegrue.

Enfin, pour les communes d'Auriolles, Landerrouat, Listrac-de-Durèze et Massugas, la démarche a consisté à s'appuyer sur les espaces agglomérés du SCoT du Grand Libournais pour construire les projets de développement maîtrisés et proportionnés à ces communes.

#### **c. Maîtriser les modalités du développement urbain à l'échelle des quartiers, voire à l'échelle parcellaire**

Le PLUi de 2013 a dû composer avec la somme des précédents documents d'urbanisme, parfois très anciens, qui géraient commune par commune le développement urbain sans réelle vision communautaire. Ce travail avait permis de réduire considérablement les potentialités d'ouverture à l'urbanisation pour les ramener à des proportions plus raisonnables.

Néanmoins, à la lecture du document d'urbanisme actuel, en particulier avec la prise de recul sur les pratiques nouvelles en matière de division parcellaire, il existe encore des potentialités urbanisables encore très importantes sur la base des zones urbaines (en particulier dans les zones UC et UD). Si le Pays Foyen n'a pas été en première ligne du phénomène de redécoupage parcellaire qui a pu se produire dans des territoires avec des pressions foncières plus élevées, le zonage de 2013 autoriserait des capacités d'accueil théoriques très élevées en fond de parcelle, ou sous forme de « dent creuse ». Ce constat est d'autant plus important sur les communes de la centralité d'équilibre et notamment Pineuilh.

Afin de mieux maîtriser les modalités d'ouverture de l'urbanisation sous forme de densification, les évolutions apportées au PLUi sont allées dans le sens d'une réduction des capacités d'accueil en fond de parcelle dans certains cas mais aussi de règles d'implantations en zone UC ajustées en fonction de la largeur de façade de la parcelle vis-à-vis des emprises publiques.

## D. PAYSAGE

### a. S'appuyer sur les identités paysagères et patrimoniales du territoire

Il s'agit pour le PLUi de pérenniser la politique de préservation des entités paysagères remarquables du territoire déjà identifiées en 2013.

Cela concerne deux entités majeures du territoire : les coteaux de la vallée de la Dordogne d'une part, et tous les vallonnements des plateaux de part et d'autre de la vallée.

Le règlement du PLUi propose également que le caractère traditionnel des formes urbaines des bourgs anciens serve à la rédaction des règlements des zones UA et UB dans une moindre mesure. Il s'agit donc non seulement de pérenniser les formes urbaines anciennes mais aussi de s'en inspirer dans le cadre d'ouverture de certaines des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté territoriale d'avoir une même attention partagée sur les principes de préservation de l'identité paysagère et patrimoniale. Au-delà du règlement écrit, cela se traduit également par l'identification du « petit patrimoine local ». Cela s'est traduit pour chaque commune par la matérialisation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme d'éléments patrimoniaux bâtis ou naturels à préserver. Des prescriptions sont ainsi portées en annexe du règlement écrit.

### b. Intégrer le développement urbain dans son contexte rural

Le contexte rural est un point commun à l'ensemble des communes du Pays Foyen. Dans ce cadre, toute extension urbaine nouvelle se fait forcément au détriment d'espaces agricoles (existants ou potentiels) ou naturels.

La notion d'intégration urbaine concerne à la fois :

- La cohérence des formes urbaines nouvelles vis-à-vis de l'urbanisation ancienne : pour cela, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal propose 6 secteurs différents de zones 1AU. La déclinaison réglementaire de ces différents secteurs permet ainsi de proposer différentes solutions d'implantation au regard des spécificités propres aux différents sites rencontrés sur le territoire. Cela doit permettre d'assurer une plus grande intégration des nouveaux projets d'urbanisme à proximité de formes urbaines traditionnelles.
- La recherche d'une bonne gestion des interfaces entre nouveaux espaces urbanisés et espaces cultivés. Cela implique une bonne intégration des prescriptions portées par le SCoT du Grand Libournais et visant à la réalisation d'espaces de transition. Ces principes sont pleinement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A noter également que la recherche de densification du tissu urbain portée par le règlement du PLUi met des limites réglementaires à l'implantation de nouvelles constructions à proximité des espaces agricoles.

## E. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### a. Une « trame pourpre » comme toile de fond du projet

La notion de Trame Pourpre portée par le SCoT du Grand Libournais doit être un outil pleinement opérationnel sur un territoire tel que le Pays Foyen où l'activité viticole est prédominante.

La mise en œuvre des principes de la trame pourpre revêt plusieurs aspects dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Une attention importante a ainsi été portée à la fois sur la gestion de la constructibilité des zones urbaines, mais aussi aux aménagements à prévoir dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation (zones AU) à l'interface des zones agricoles. En effet, dans le cadre de la gestion des zones urbaines existantes, il est prévu que les habitations soient interdites à moins de 10 mètres des zones agricoles. De même, Dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complétant le volet réglementaire, intègrent des espaces de transition paysagers pour gérer les conflits d'usage entre espace résidentiel et espace de production agricole. Ces espaces permettent aussi de composer une trame verte interne aux espaces agglomérés, qui n'est pas entièrement naturelle puisque entretenue et exploitée par l'homme, mais qui participe aux échanges et aux équilibres écologiques globaux du territoire.

Même si le projet de territoire vise une croissance démographique ambitieuse au regard des tendances passées, le projet intègre pleinement les objectifs nationaux de maîtrise de la consommation des espaces agricoles. Identité forte du territoire, les espaces viticoles doivent être pleinement pris en considération en tant qu'outil de travail et facteur de qualité paysagère. Cela se traduit de deux manières dans l'écriture réglementaire du PLUi :

- La réduction de la consommation des terres agricoles et le reversement de certains espaces initialement constructibles en zone agricole du PLUi. Au final, ce sont 76,86 hectares de zones constructibles (théoriques) qui sont reclassés en zone naturelle ou agricole. Ce chiffre est important et doit s'ajouter aux espaces très importants (plus de 500 hectares) qui avaient déjà été fermés à la constructibilité dans le PLUi de 2013.
- La mise en place de règles plus strictes d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Quel que soit leur vocation, la procédure devra passer par la révision du PLUi.
- La pérennisation des activités agricoles et viticoles en s'appuyant sur la valeur agronomique, paysagère et identitaire d'espaces viticoles dans un territoire mondialement reconnu pour sa production (AOC). La mise en place de secteur Agricole Protégé (Ap) sur les sites paysagers remarquables du territoire, sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, Eynesse, Saint-André-et-Appelles, Pineuilh, Saint-Philippe-du-Seignal.

Dans chacun des espaces précédemment décrits, les traductions spatiales et réglementaires doivent permettre de :

- Fixer les limites spatiales au développement urbain et d'appliquer les principes définissant les espaces agglomérés portés par le SCoT ;
- Contribuer à préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en leur dédiant des zones spécifiques (zones agricoles et zones naturelles) et en gérant la constructibilité de ces espaces agricoles. En effet, les constructions à usage agricole sont autorisées dans les zones agricoles (non protégées) ainsi que les constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole (œnotourisme, ...). De plus, il ne faut pas oublier les très nombreuses constructions à usage d'habitation qui existent dans les zones

à dominante agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole. Il est nécessaire de permettre à ces habitations une certaine possibilité d'extension, qui sera limitée et encadrée, mais permettant au minimum la gestion de ces constructions. Les annexes et les piscines sont aussi possibles. Toutefois, cette constructibilité à usage d'habitation « non agricole » sera encadrée spatialement dans le règlement afin de ne pas disperser ces constructions annexes sur les parcelles et de limiter le mitage des espaces agricoles et la multiplication des conflits d'usages.

#### b. Une protection des espaces naturels et boisés

Le Pays Foyen est également structuré de nombreux boisements : coteaux boisés, massifs, boisés, boisements de fonds de vallée, boisements des ripisylves, boisements des zones urbaines, parcs et jardins.

De taille différente, les massifs boisés remplissent des fonctions très diverses en matière environnementale, écologique, de maintien des sols, de frein naturel à l'écoulement des eaux pluviales. Ils ont donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à la richesse paysagère.

Dans ce cadre, les boisements les plus importants par leur taille ou par leur fonction sont protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables au sein des zones urbaines seront également protégés que ce soit pour leur valeur paysagère ou patrimoniale (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Enfin, parce qu'ils contribuent fortement à la qualité écologique, paysagère et environnementale du territoire, les ripisylves seront particulièrement protégées puisque toute construction y sera interdite.

Le PLUi définit des secteurs au sein de la zone naturelle pouvant permettre le développement d'activités touristiques de loisirs, d'hébergements touristiques, des équipements publics et d'intérêts collectifs, ... à condition que ces activités ou ces installations n'impactent pas les milieux naturels. Il s'agit ainsi de mobiliser l'ensemble des atouts du territoire afin de valoriser ces paysages et de diversifier l'économie locale par une valorisation de l'ensemble des ressources.

#### c. Une attention portée sur l'eau

Comme vu dans le diagnostic, la qualité des eaux du Pays Foyen fait l'objet d'enjeux importants d'amélioration portés par le SDAGE Adour-Garonne. Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal intègre pleinement cette problématique dans son élaboration en proposant plusieurs dispositions.

Tous les cours d'eaux, quel que soit leur importance, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage. Cette identification au zonage concerne tous les cours d'eaux connus sur le territoire qu'ils soient toujours en eau ou non.

De surcroît, le règlement écrit prévoit un recul par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans sa partie annexe en fonction de leur écoulement.

Par ailleurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux peut faire l'objet d'une attention particulière dans certaines circonstances. Dans les orientations d'aménagement et de programmation, il est clairement demandé d'intégrer la gestion impérative des eaux pluviales dans les aménagements urbains afin :

- De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval,
- De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics),
- De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation,
- D'intégrer les particularités physiques du terrain pour ne pas empêcher le bon écoulement des eaux pluviales.

Les aléas d'inondabilité du territoire sont également pris en considération dans l'élaboration du Plan

Local d'urbanisme Intercommunal. Les espaces concernés par les risques d'inondation sur les communes le long du réseau hydrographique sont retranscrits sur les plans de zonage comme zones naturelles ou en zones agricoles protégées donc inconstructibles. Ils permettent aussi d'alerter les usagers du document d'urbanisme sur la nécessité de prendre en compte des dispositions constructives pour les parcelles concernées.

## F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La Communauté de Communes du Pays Foyen se caractérise par une tonalité rurale forte, fondée autour de la Dordogne et de ses milieux annexes, et relayée par le réseau hydrographique associé au Dropt. Les vallées, et notamment les zones humides qui y sont liées, constituent l'une des grandes richesses du territoire et leur intérêt écologique est reconnu tant au niveau régional (ZNIEFF) qu'au niveau européen (Natura 2000).

La Trame Verte et Bleue s'appuie sur la méthodologie de la primo-TVB faite lors de l'élaboration du plan en 2013. Cette même méthodologie a été appliquée aux 5 nouvelles communes ayant intégré le périmètre de la Communauté de Communes. La TVB résultante s'est attachée à s'inscrire dans les logiques impulsées par l'ex-SRCE Aquitaine, ainsi que par le SCOT du Grand Libournais.

Les vallées constituent l'un des éléments forts de la Trame Verte et Bleue. Cette dernière comprend aussi les milieux forestiers (feuillus et mixtes) et les milieux thermophiles des coteaux calcaires en bordure de vallée. Il s'agit ici de milieux particulièrement patrimoniaux car accueillant de nombreuses espèces inféodées à ces milieux de plus en plus vulnérables. Comme lors de son élaboration en 2013, le Pays Foyen s'engage pleinement dans la préservation des continuités écologiques de son territoire.

Bien que le PLUi n'ait pas d'application directe dans la mise en œuvre de la GEMAPI, la Communauté de Communes entend accompagner et faciliter celle-ci au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du plan. Le réseau hydrographique et zones humides bénéficient de mesures visant à préserver leur intérêt écologique : mise en place d'une zone inconstructible de 10 mètres le long des cours d'eau permanents et temporaires (identifiés en annexe du règlement), déclassement de zones initialement constructibles le long de cours d'eau et fossés sur certains secteurs urbains (ex : Latapie à Pineuilh), préservation des zones potentiellement humides mises en lumière par EPIDOR... En garantissant la pérennité de ces zones humides potentielles, le plan conforte leur rôle d'infrastructure naturelle à long terme. Outre leur intérêt dans le fonctionnement écologique, le PLUi garantit également le maintien des fonctions qui leur sont associées : épuration des eaux superficielles, soutien à l'étiage, régulation des crues, diversité du grand paysage...

Le maintien des continuités écologiques du Pays Foyen a également pour corollaire des choix en termes de traduction réglementaire dans le PLUi pour les éléments relevant de la Trame Verte :

- Les réservoirs écologiques boisés de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides », sont pour la plupart associés à un zonage N voire A. De nombreux boisements, identifiés en qualité de réservoirs de biodiversité sont dotés d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés ou par de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. De nombreuses ripisylves sont également préservées via l'usage de l'article L.151-19 CU.
- Les réservoirs écologiques et les corridors écologiques de la sous-trame des milieux thermophiles sont majoritairement associés à un zonage N voire A.

La Trame Verte et Bleue comprend des espaces relais dispersés sur les plateaux agricoles et la plaine alluviale, notamment des bosquets. Ces espaces relais, qui participent au bon fonctionnement des continuités écologiques locales, sont confortés durablement en étant majoritairement dotés d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés.

Des zones de friction identifiées sur les communes de Eynesse, Pineuilh, Saint-André-et-Appelles... entre la TVB et les zones urbaines de l'actuel PLUi, ont induit des adaptations du zonage par la redéfinition de la limite « zone urbaine-zone naturelle » par exemple, au profit de la zone naturelle. Cela a ainsi permis de rétablir ou de renforcer le potentiel écologique de certaines continuités.

Il convient de souligner qu'une adaptation du zonage a également été faite, notamment sur les communes de Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Saint-Avit-Saint-Nazaire, au profit d'une meilleure prise en compte des zones humides potentielles identifiées par EPIDOR (déclassement de zone U).

## G. HABITAT

### a. Rationaliser le nombre de logements à mettre sur le marché en fonction des objectifs démographiques

Le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est une dimension importante du projet territorial ; d'autant que la révision du PLUi a été l'occasion de tirer un bilan des réussites et des échecs du PLUi de 2013 en matière d'atteinte des objectifs communaux vis-à-vis de la programmation de logement.

Or, le diagnostic a pu mettre en avant que toute proportion gardée, les objectifs de mise sur le marché de logements ont été mieux atteints sur les communes rurales que sur les communes de la centralité d'équilibre.

Néanmoins, le PLUi du Pays Foyen s'inscrit dans la volonté de renouveler ses ambitions en matière d'accueil de population et de production de logements. Ainsi, Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise la volonté d'atteindre environ 17900 habitants à l'horizon 2032. Cela représente une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,60% par an, et l'accueil de 1200 nouveaux habitants sur 12 ans.

Cet objectif moyen de croissance annuelle est légèrement supérieur aux perspectives portées par le SCoT du Grand Libournais pour le Pays Foyen (0,45% sur 20 ans). Cela devra donc se traduire par une réduction de la croissance et un lissage du développement sur les autres années (2016-2020 et 2032-2036) de la temporalité du SCoT.

### b. Chercher à coordonner l'offre en logements en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais

L'objectif de la planification urbaine proposée par le Pays Foyen est d'y associer le volet habitat de manière à coordonner la répartition des besoins en logements pour chaque commune de la Communauté de Communes, et ce, sur une durée qui s'intègre pleinement en compatibilité avec la durée de mise en œuvre du SCoT du Grand Libournais.

En effet, le SCoT du Grand Libournais ayant été approuvé en 2016 et portant ses objectifs sur une durée de 20 ans, il appartient au PLUi du Pays Foyen de s'inscrire dans ce document d'urbanisme d'échelle plus vaste et portant sur une durée plus longue.

#### c. Diversifier l'offre en logements en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Devant la nécessité de favoriser le renouvellement de population sur le territoire, le Programme Local de l'Habitat a établi l'importance que le Pays Foyen propose une offre de logements suffisamment variée pour répondre à la demande d'un public diversifié.

Ces orientations ont permis d'établir des principes d'urbanisation dans le cadre de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Les zones ainsi ouvertes à l'urbanisation bénéficient de règlements différenciés (secteurs 1AUa, 1AUab, 1AUb, 1AUb+, 1AUc et 1AUd) afin de favoriser des ratios minimums de réalisation de logements, des implantations différentes de constructions. Toute cette approche a permis également d'enrichir les formes urbaines engendrées en s'appuyant sur le tissu urbain traditionnel du territoire.

#### d. Répondre aux exigences de mixité sociale de la loi SRU

Si le volet habitat du PLUi recherche de fait à favoriser une mixité d'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population foyenne, et en favorisant les parcours résidentiels, une exigence plus forte est portée sur la commune de Pineuilh.

Cette commune est concernée par les dispositions de la loi SRU en matière de production de logements sociaux. La commune étant en déficit de logements sociaux au regard du seuil des 25% à atteindre, il convient que Pineuilh mette en place les dispositions nécessaires pour assurer un rattrapage dans les prochaines années. Cette démarche est d'autant plus essentielle qu'au regard des modalités de son développement urbain passé, la commune dispose de réserves foncières théoriques très importantes pour la production de logements.

C'est pour cette raison qu'en déclinaison du PADD, Pineuilh intègre :

- Une zone 1AUb+, sur le site de Capelle, qui permettra la réalisation d'un programme de logements sociaux neufs dans les prochaines années avec une servitude de mixité sociale contenu dans les OAP (80% de mixité sociale).
- Des zones 1AU sur les sites du Vieux Bourg, de la Pitrierie, de Mourets et de Marchet, qui permettront la réalisation d'un programme de logements sociaux neufs dans les prochaines années avec une servitude de mixité sociale contenu dans les OAP (30 à 80% de mixité sociale).

Mais cette réponse ne peut constituer une solution idéale. En effet, compte-tenu des potentialités importantes de production de logements neufs sur l'ensemble de la commune, l'effet de rattrapage ne pourra être que très limité. C'est pourquoi une autre orientation devrait être portée dans les prochains mois par différents portages - ceux de la Communauté de Communes, de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, de bailleurs sociaux, ...), visant à reconvertir une partie du parc de logement privé existant. Certains parcs de logements collectifs commencent à montrer des signes de dégradation qui nécessiteront un soutien important dans les prochaines années. C'est particulièrement sur ce parc de logements (où la vacance commence à s'instaurer) que devra être concentrer les actions à mener. La commune de Pineuilh a d'ores et déjà signé une convention avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

#### e. Favoriser l'intégration de la programmation de production de logements dans une temporalité compatible avec le SCoT du Grand Libournais

Le PLUi révisé s'inscrit pleinement dans une logique de compatibilité dans le temps avec les orientations portées par SCoT du Grand Libournais.

Le travail réalisé par la Communauté de Communes dans la programmation de son volet habitat a permis de définir une proposition de répartition de logements neufs sur la période 2020 à 2032 en fonction de l'organisation territoriale adoptée et en actualisant le Programme Local de l'Habitat (PLH). 2020 constitue en effet la date projetée pour l'opposabilité du PLUi révisé. 2032 constitue un horizon à long terme pour le PLUi qui permet d'ambitionner la mise en œuvre de deux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), soit deux fois six ans.

Le « tableau de bord » qui suit sert donc de feuille de route pour chaque niveau de l'organisation territoriale du Pays Foyen composé de ses 20 communes (pôle d'équilibre, pôle relais et communes rurales) et porte :

- Un objectif de 250 logements à réaliser pour les communes dites rurales sur la période du PLUi.
- Un objectif de 566 logements à réaliser pour les communes dites centralités sur la période du PLUi.
- Ce tableau a pour objectif de montrer comment le PLUi (2020-2032) s'intègre dans les objectifs du SCoT sur le long terme (2016-2036), et donc sa cohérence (sa compatibilité).
- Pour couvrir l'intégralité de la période du SCoT (2016-2036) :
  - Une première colonne indique les constructions réalisées ou sur le point de l'être entre 2016-2020 : exemple du projet Gironde Habitat à Pellegrue.
  - Une dernière colonne indique les constructions qui resteront à programmer entre 2032 et 2036 dans un futur PLUi, pour répondre à l'intégralité des objectifs du SCoT sur 20 ans.

**Temps de programmation du SCOT**

**En cours Temps de programmation du PLUi**

Centralités du SCOT Grand Libournais	Armature territoriale SCOT	2016 jusqu'à 2020 (en cours)		1ère phase PLUi (POA Habitat) 2020-2026		2ème phase PLUi 2026- 2032		Total PLUi	Total 2016-2032	2032-2036
		19	42	38	155	25	100			
Pellegrue	Relais							63		
Pinuilh	Équilibre	19	42	38	155	25	100	255	297	90
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Équilibre	11		91		60		151	162	49
Sainte-Foy-la-Grande	Équilibre	0		2		2		4	4	1
Saint-Avit-Saint-Nazaire/ Philippe du Seignal	Équilibre	14		49		44		93	107	32
<b>Total centralités</b>		<b>86</b>		<b>335</b>		<b>231</b>		<b>566</b>	<b>652</b>	<b>197</b>
<b>Hors centralités</b>										
Landerrouat	Hors centralités	5		15		10		25	30	5
Auriolles	Hors centralités									
Listrac de Durèze	Hors centralités			15		10		25	28	5
Massugas	Hors centralités	3								
Eynesse	Hors centralités									
Les Lèves-et-Thoumeyragues	Hors centralités			60		40		100	103	18
Saint-André-et-Appelles	Hors centralités	3								
Caplong	Hors centralités									
Saint-Quentin-de-Caplong	Hors centralités			25		15		40	45	8
Saint-Avit-de-Soullège	Hors centralités	5								
Ligueux	Hors centralités									
La Roqueille	Hors centralités			40		20		60	65	11
Margueron	Hors centralités	5								
Riocaud	Hors centralités									
<b>Total hors centralités</b>		<b>21</b>		<b>155</b>		<b>95</b>		<b>250</b>	<b>271</b>	<b>47</b>
<b>Total Pays Foyen</b>		<b>107</b>		<b>490</b>		<b>326</b>		<b>816</b>	<b>923</b>	<b>244</b>

## H. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

### a. S'appuyer sur les principaux axes structurants du territoire

En toute logique, avec cette particularité du territoire à être dépendant dans un certain nombre de domaines des bassins de vie et d'emplois périphériques, le Pays Foyen a en grande partie construit son projet territorial en s'appuyant sur les principaux axes de communication existants.

Un potentiel important de la mobilité, sous-utilisé aujourd'hui, réside en la gare de Sainte-Foy-la-Grande. Positionnée à l'interface de la commune de Pineuilh, elle permet notamment de relier le Pays Foyen aux agglomérations de Libourne et Bordeaux en Gironde mais aussi à l'agglomération de Bergerac en Dordogne. Compte-tenu du déficit de transport collectif sur la Communauté de Communes (absence de lignes de bus TransGironde), il s'agit d'un vecteur de mobilité essentiel qu'il convient de valoriser pour les années à venir. A ce titre, la rénovation de la ligne ferroviaire dès 2019 avec pour finalité d'améliorer le cadencement des trains est un levier d'attractivité territorial non négligeable pour les années à venir. Il s'agit surtout d'un service public essentiel et plus efficient qui pourra être apporté à la population.

Par ailleurs, l'amélioration des aménagements autour de la gare, déjà réalisés mais à étendre potentiellement, pourra favoriser la mise en place progressive d'un vrai pôle d'intérêt et d'activités de services autour de l'infrastructure. La mixité fonctionnelle des zones urbaines à proximité doit favoriser cela.

### b. Améliorer la mobilité pour tous à l'échelle du Pays Foyen

Le projet de développement porté par le PLUi s'appuie également sur la volonté d'offrir du service de mobilité pour tous à l'échelle de la Communauté de Communes. Si toutes les communes peuvent bénéficier d'un projet de développement urbain, même limité, c'est qu'en conséquence le Pays Foyen a pris en considération la nécessité d'assurer aux résidents du territoire de pouvoir rejoindre différentes destinations :

- Toutes les communes de la Communauté de Communes ;
- La gare TER de Sainte-Foy la Grande ;
- Les pôles médicaux de Gardonne et du Fleix, les pôles emplois de Langon et de Saint-Magne de Castillon.

Ce service ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 est réservé aux personnes à mobilité réduite.

## I. RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Comme ce fut le cas par le passé, le territoire s'est montré capable de mettre en œuvre des projets ambitieux dans le domaine des réseaux d'énergie, comme en témoigne la réalisation de la chaufferie bois collective de Pellegrue permettant d'alimenter en réseau de chaleur plusieurs équipements de la commune.

Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le territoire n'interdit pas la mise en œuvre dans l'avenir de projets de productions d'énergie renouvelable mais à ce jour aucun projet ne s'est montré suffisamment avancé pour impliquer une quelconque traduction dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il est toutefois mis une réserve dans le sens où l'activité

économique première du territoire étant portée par l’agriculture, ce type de projet devrait être privilégié dans des espaces non impactant le potentiel agronomique ou cultivable du territoire.

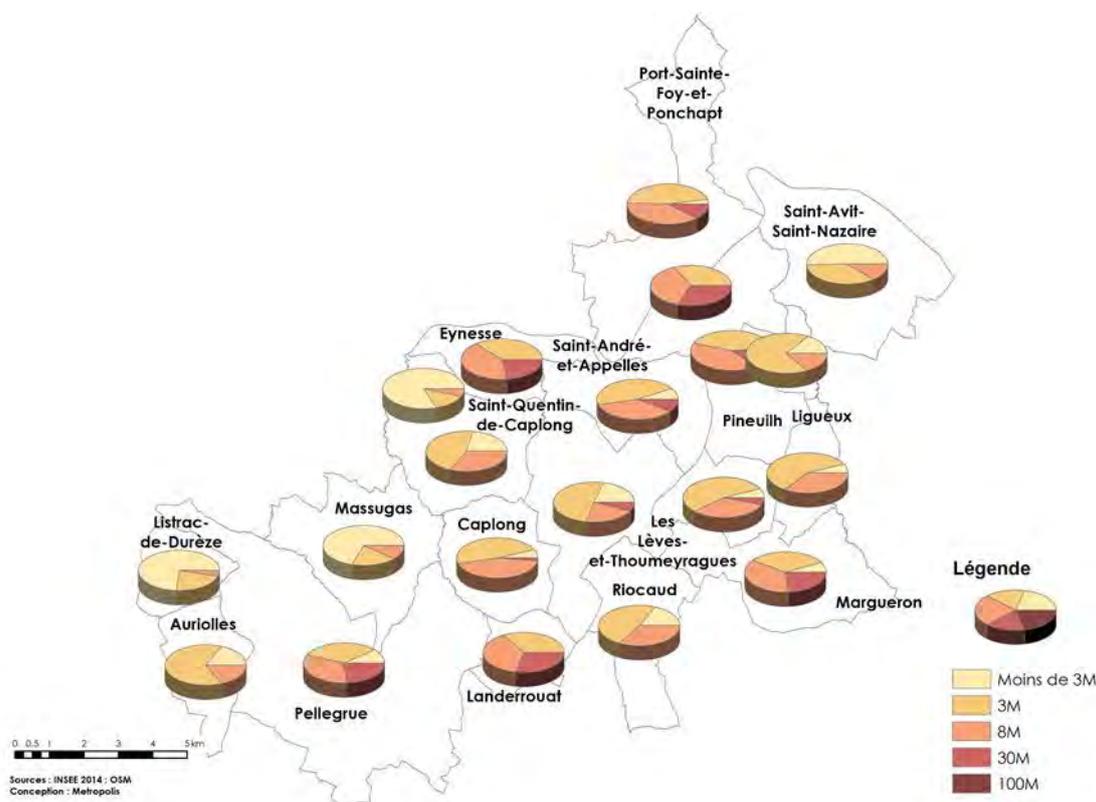
## J. COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

En tant que territoire majoritairement rural, la caractéristique du Pays Foyen en matière de communication numérique est de présenter de très grandes disparités de niveau de desserte territoriale entre les communes.

Néanmoins, la stratégie de développement économique a été orientée en fonction de la desserte en très haut débit présente ou planifiée, y compris à Pellegrue.

Par ailleurs, le Pays Foyen peut s’appuyer sur les organismes Gironde Numérique et Périgord numérique pour avoir une certaine visibilité dans le phasage des prochaines étapes de renforcement du réseau de connexion durant les prochains mois.

Débits Internet en 2017



Source : Observatoire France THD

Face à cette iniquité d’équipement, la Communauté de Communes a par ailleurs appliqué une logique de priorisation du développement urbain sur des secteurs déjà agglomérés afin de faciliter le raccordement des nouveaux résidents du territoire au très haut débit dans le plus proche avenir possible.

## K. EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement d’équipements commerciaux nouveaux n’est pas une composante prioritaire du Pays Foyen. Le territoire bénéficie, sur la base du PLUi de 2013, de suffisamment d’espaces à vocation

de développement commercial, et l'objectif premier, en lien avec la stratégie de revitalisation du cœur de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande est de parvenir à y instaurer un renouveau commercial.

Dans cette logique, l'approche fondamentale vis-à-vis de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande reste la même en essayant d'être le plus pragmatique possible sur l'attractivité possible des différentes séquences de rue. Au regard de l'étude de revitalisation, les enjeux de maintien des rez-de-chaussée commerciaux ont été confortés sur la très grande majorité des séquences de rue identifiées en 2013. La servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme a toutefois été supprimée pour ce qui concerne un des tronçons de la rue Alsace-Lorraine, qui ne constitue pas de fait un des axes commerciaux majeurs de la bastide.

Le PLUi entend ensuite stabiliser les zonages approuvés en 2013 sur le volet commercial sans en ajouter de supplémentaires. Il s'agit donc de valoriser les espaces existants, voire d'en favoriser la densification dans un premier temps. Le cas échéant, selon les dynamiques enregistrés sur les sites majeurs concernés (l'Arbalestrier, les Bouchets, ou les Quatre Ormeaux), il s'agira éventuellement de parvenir à une stratégie globale de reconversion si nécessaire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit également gérer les nombreuses activités artisanales et commerciales éparpillées sur le territoire. Pour éviter des développements qui pourraient nuire à la qualité perçue de certains paysages ruraux, le règlement du PLUi prévoit des secteurs Ax et Nx pour gérer les modalités d'extension des activités existantes. Il s'agit d'assurer le maintien de ces activités économiques présentes sur le territoire tout en s'assurant que leur développement se fasse de manière maîtrisée.

## L. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS

### a. Le développement économique

Les orientations générales en matière de développement économique ont été posées en 2013 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal initial. La révision de ce document ne fait que reprendre ces orientations :

- La revitalisation notamment économique et commerciale des deux bastides du Pays Foyen.  
La revitalisation de Sainte-Foy-la-Grande est déjà engagée avec les premiers résultats et les premières réalisations qui commencent à être perceptibles. La révision du PLUi a mis en avant aussi la nécessité de composer un projet complet pour le centre bourg de Pellegrue. Ce projet, qui s'appuie notamment sur la volonté d'apporter plus de population et de services de proximité, doit s'appuyer sur sa bastide et donc son cœur ancien dans le confortement du pôle relais que constitue Pellegrue à l'échelle du SCoT du Grand Libournais. Pellegrue s'engagera donc dans le lancement d'une étude préalable dans les prochains mois pour identifier les besoins à une échelle d'îlot.
- Le maintien des espaces ouverts à l'urbanisation et à vocation de développement économique.  
Ce potentiel sectorisé sur la zone des Bouchets et de l'Arbalestrier à Pineuilh, de la Guérenne à Saint-Avit-Saint-Nazaire ou encore des Quatre Ormeaux à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt n'évolue pas dans ces périmètres mais il est précisé que les zones 2AUX ne pourront désormais être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision globale du PLUi.
- En compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais, et compte-tenu du succès de la commercialisation de lots constructibles pour des entrepreneurs et activités artisanales sur la

zone UX de Pellegrue, il est reporté dans le PLUi une capacité d'extension de cette zone pour répondre à la demande.

- Enfin, en lien avec les espaces économiques évoqués précédemment, la Communauté de Communes a réalisé une étude en 2017-2018 pour la requalification des espaces économiques existants. Il s'agit bien d'apporter des orientations fonctionnelles et d'intégration paysagère pour rendre ces sites plus attractifs et surtout qu'ils ne disqualifient pas l'image que le Pays Foyen souhaite véhiculer dans un contexte rural remarquable et sur un axe stratégique de connexion entre la Métropole Bordelaise et l'agglomération Libournaise d'une part et l'agglomération bergeracoise et les portes du Périgord d'autre part.

#### b. Le développement touristique et de loisirs

Le PLUi de 2013 avait déjà permis d'identifier les sites d'accueil et d'hébergement touristiques d'intérêt à l'échelle du Pays Foyen. Les bases posées dans la révision du PLUi sont donc les mêmes mais une ouverture supplémentaire est apportée à l'émergence de deux projets :

- Un site d'hébergements touristiques insolites à Saint-André-et-Appelles.
- Un site d'hébergement touristiques à Pellegrue.

Ces deux projets peuvent permettre de diversifier les offres à l'échelle du Pays Foyen en complément des espaces de camping déjà existants par exemple.

Par ailleurs, les possibilités de changements de destination de certaines constructions identifiées au PLUi permettront également l'émergence de nouvelles capacités d'accueil au fil du temps sous réserve de ne pas occasionner une gêne à la production agricole.

## M. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

En application des prescriptions du SCOT du Grand Libournais, le PLUi du Pays Foyen a cherché à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce travail était particulièrement complexe à mettre en œuvre compte tenu du fait que les 15 communes du PLUi de 2013 avaient déjà réalisé des efforts très conséquents de réduction des espaces constructibles potentiels.

Le diagnostic a notamment pu montrer que les plus de 130 ha d'espaces constructibles à vocation d'habitat sur l'ensemble des documents d'urbanisme applicables du territoire surestiment les besoins réels du territoire. De même, leur localisation ne répondait pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire (exemple des plus de 36 hectares disponibles à Pellegrue sur la base du PLU actuel).

Ainsi, le choix a été de diminuer significativement les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des espaces déjà agglomérés permet d'afficher un objectif de diminution des potentialités d'urbanisation d'environ 30%. Plusieurs actions favorisent l'atteinte de cet objectif :

- En s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, compacité et de densification définis dans le SCOT. Ce point particulier ne pose pas de problème particulier pour les communes déjà couvertes par le PLUi, mais a nécessité en toute logique de cohérence l'application d'une méthodologie similaire pour les communes d'Auriolles, Listrac-de-Durèze, Landerrouat, Massugas et Pellegrue. Spécifiquement pour les communes de

Landerrouat, Massugas et Pellegrue, la définition des espaces agglomérés a été simplifiée par la volonté de ne s'appuyer que sur les centre-bourgs.

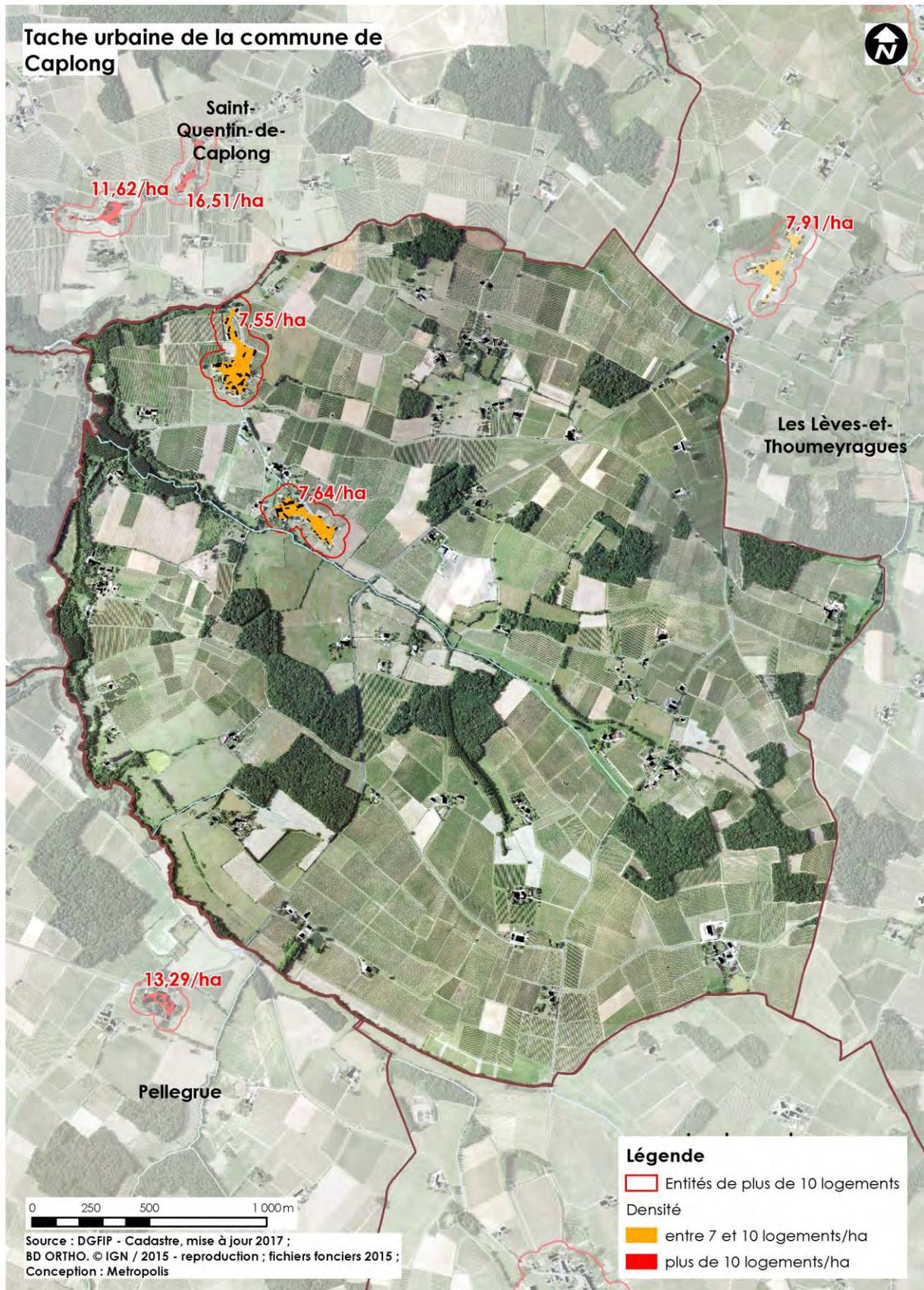
- En favorisant le renouvellement et densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les centralités d'équilibre et relais. Cette démarche a donc nécessité d'exclure à contrario les espaces où la densification du tissu urbain était rendue :
  - Peu souhaitable, c'est le cas par exemple d'espaces règlementairement constructible mais qui se trouvent de fait dans des milieux humides parfois sujets des remontées de nappes phréatiques (exemple du secteur de La Tapie à Pineuilh) ;
  - Difficile, c'est le cas par exemple d'espaces règlementairement constructibles mais qui de fait peuvent être sujets à de fortes rétentions foncières ou à la présence de servitudes d'utilités publiques qui grèvent de fait une partie de la potentialité d'urbanisation (exemple à Saint-Philippe-du-Seignal, ...) ;
  - Impossible, c'est le cas de nombreux espaces classés en zone urbaine du PLUi de 2013, qui concerne notamment des fonds de parcelle, mais qui compte tenu de la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de portée supérieure, sont de fait inconstructibles.
- En s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais. Cela, en matérialisant environ 25 ha de surfaces ouvertes à court terme (1AU) pour l'urbanisation à vocation résidentielle sur les 43 ha proposées par le SCoT entre 2016 et 2036. Ces objectifs s'inscrivent ainsi en continuité avec le PLUi précédent qui avait déjà fixé un objectif de réduction des espaces constructibles ambitieux,
- En maîtrisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement systématique en révision des zones 2AU.

Par ailleurs, le territoire s'est appuyé sur la matérialisation des outils de définition des entités urbaines portés par le SCoT du Grand Libournais (critères de densité, compacité et continuité urbaine) pour vérifier la cohérence du projet urbain. Les cartographies suivantes témoignent de la mise en œuvre de ces principes pour construire le PLUi dans une logique de compatibilité.

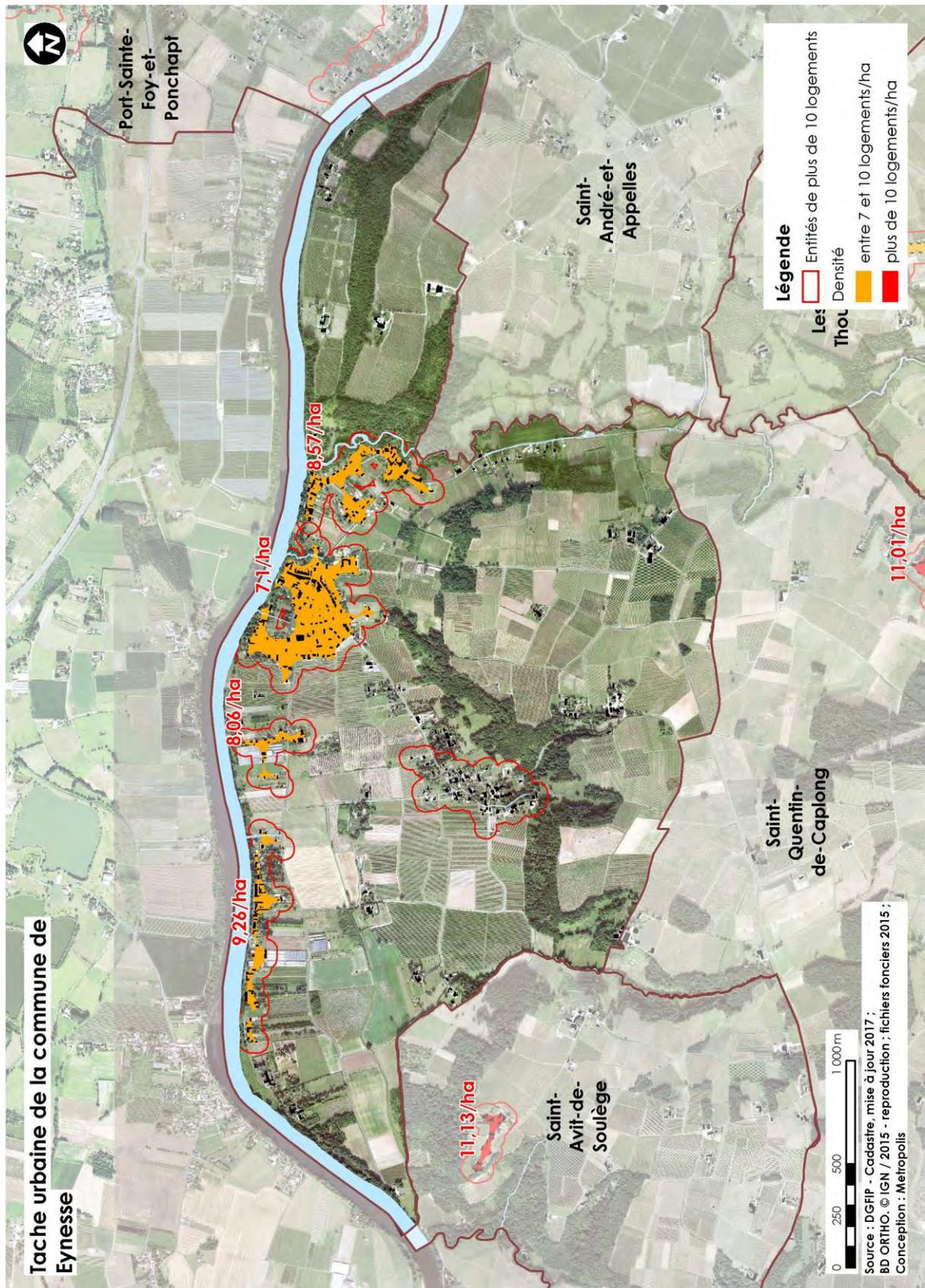
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Auriolles



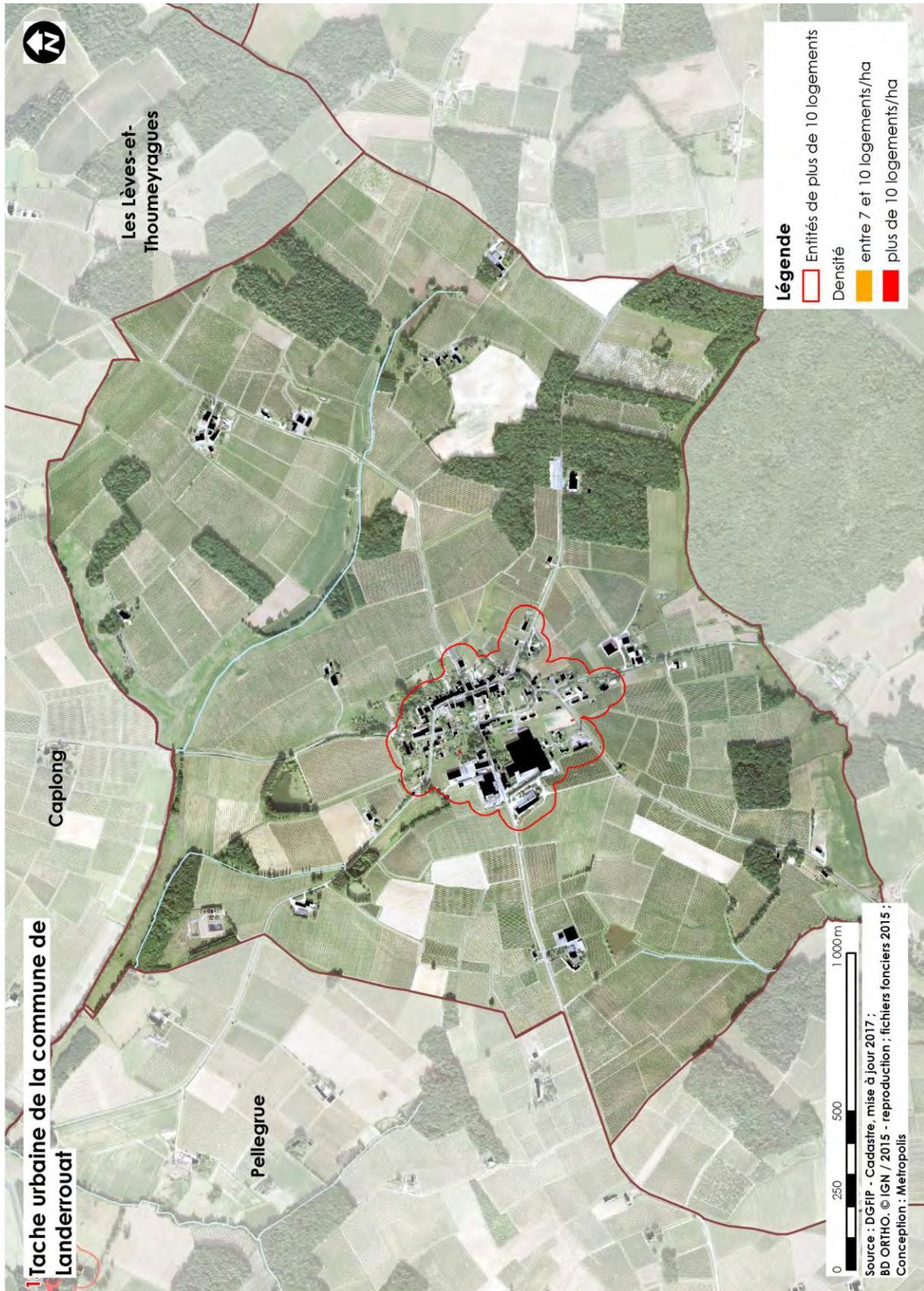
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Caplong



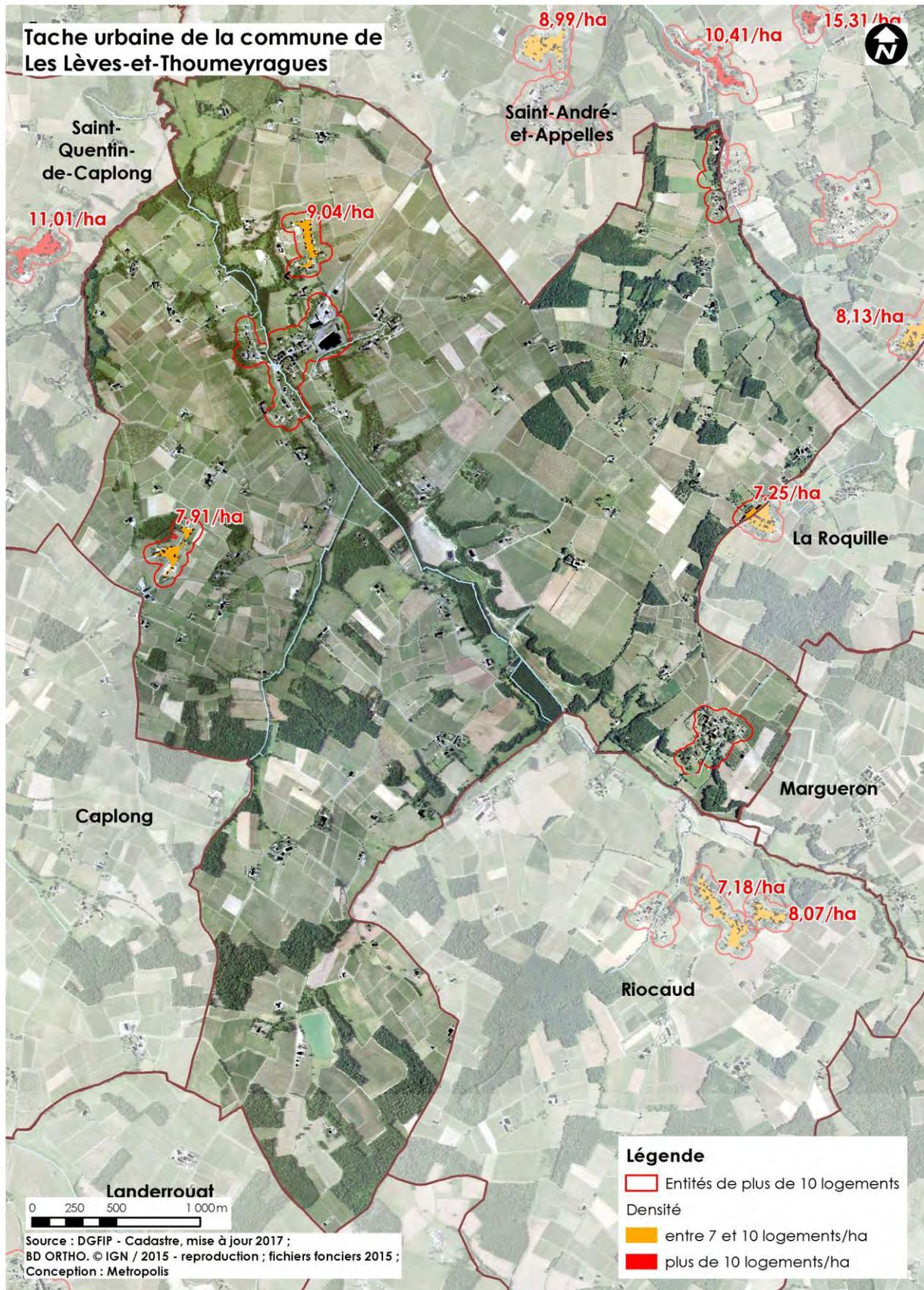
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Eynesse



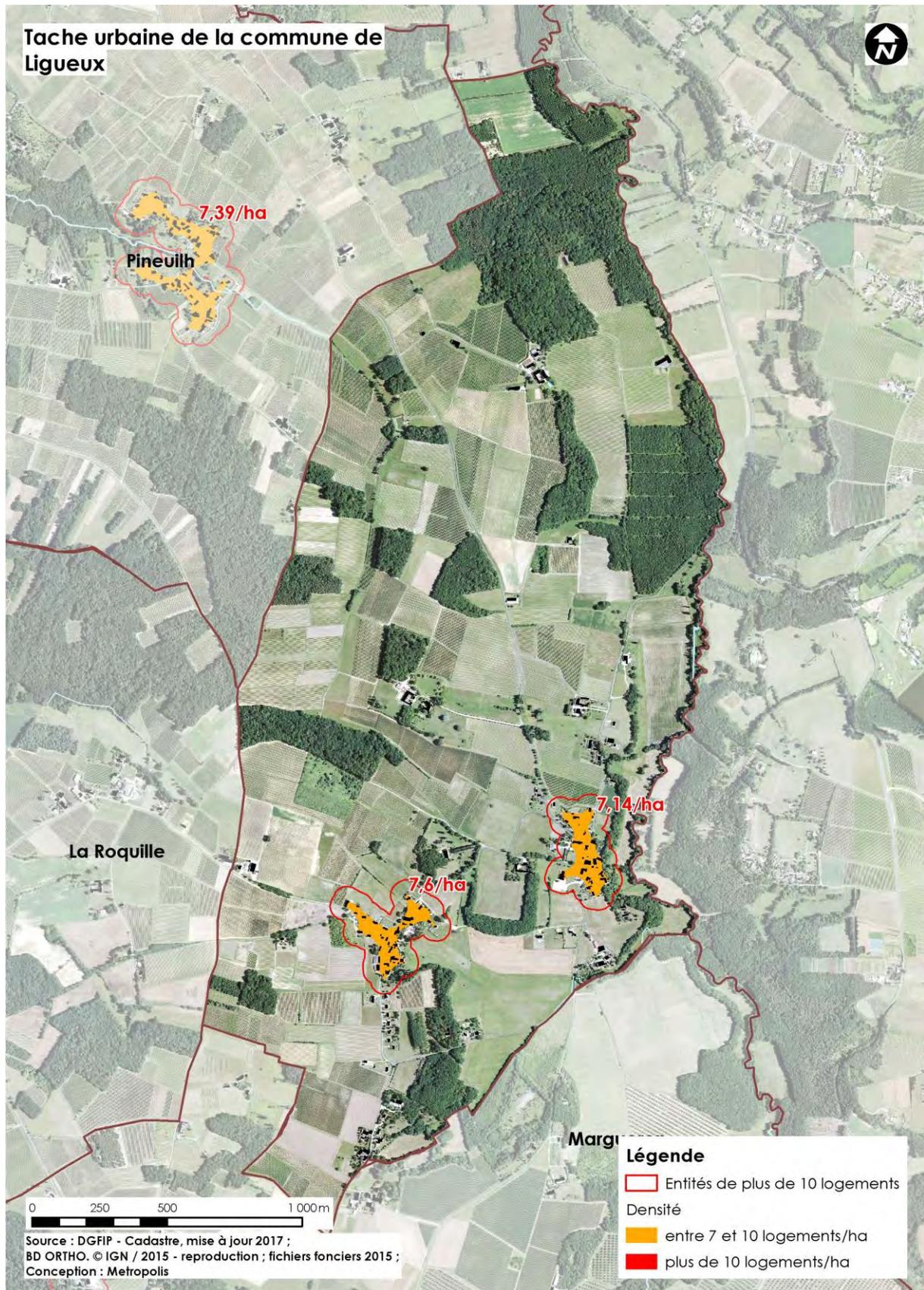
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Landerrouat



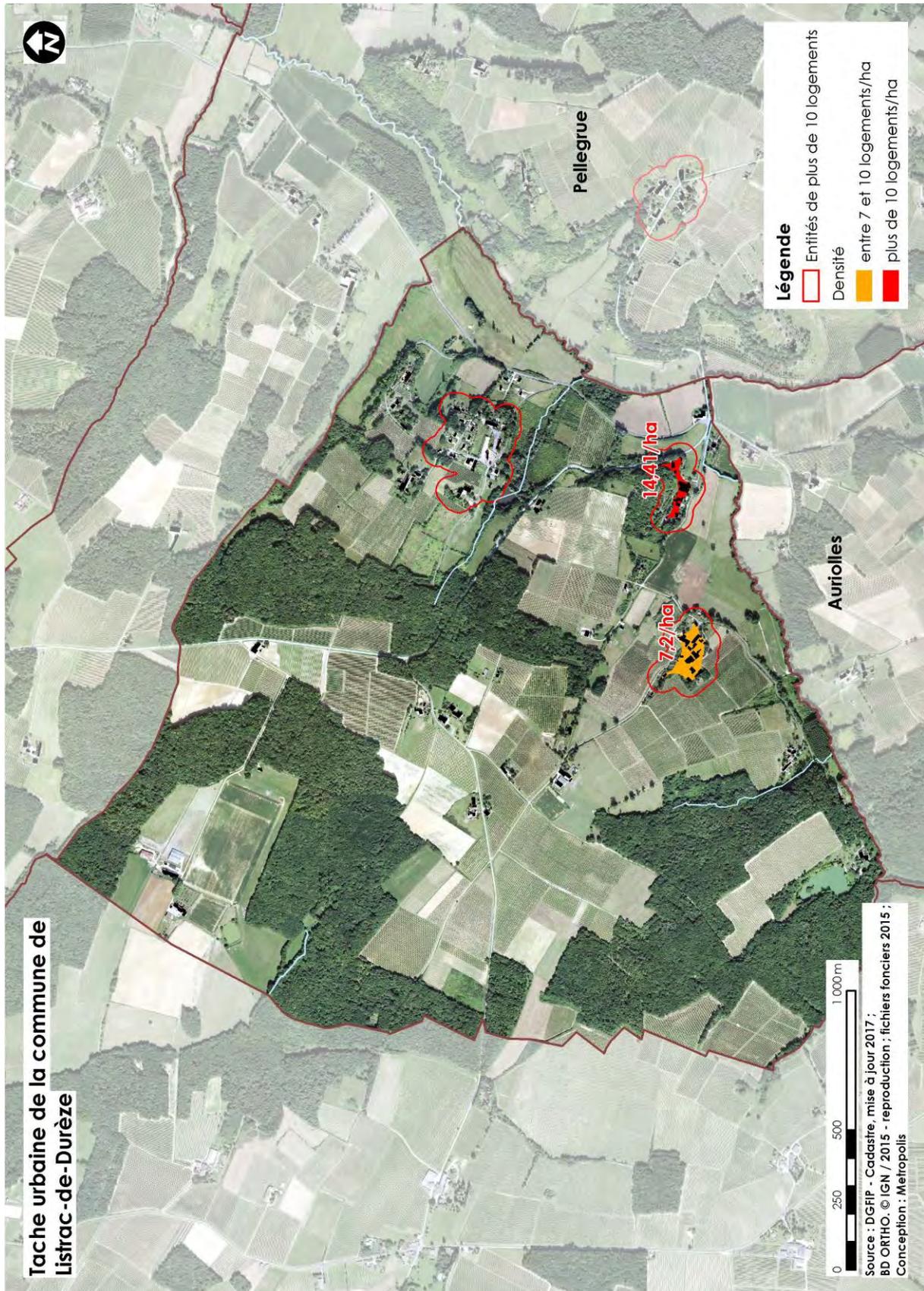
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Les Lèves et Thoumeyragues



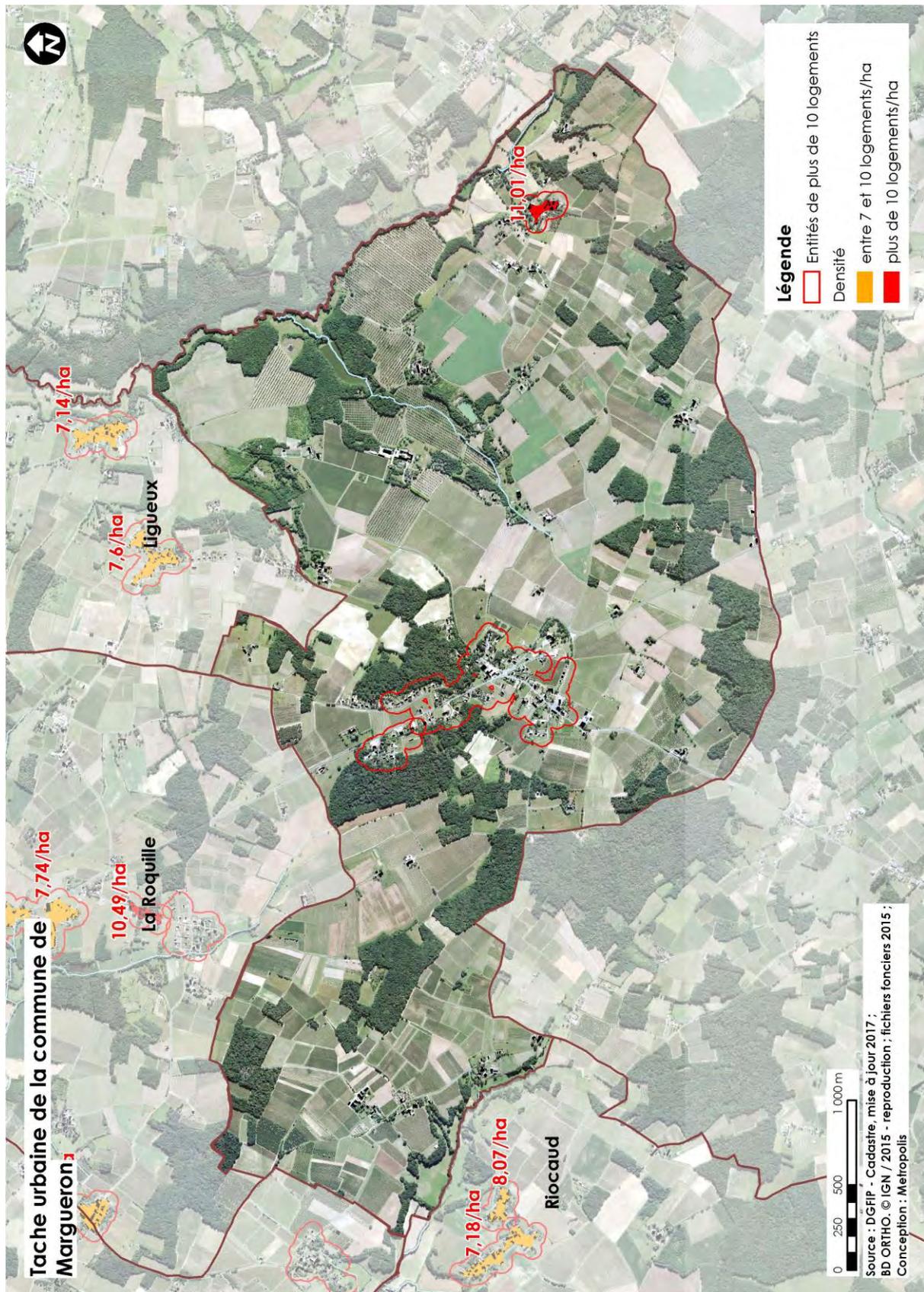
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Ligueux



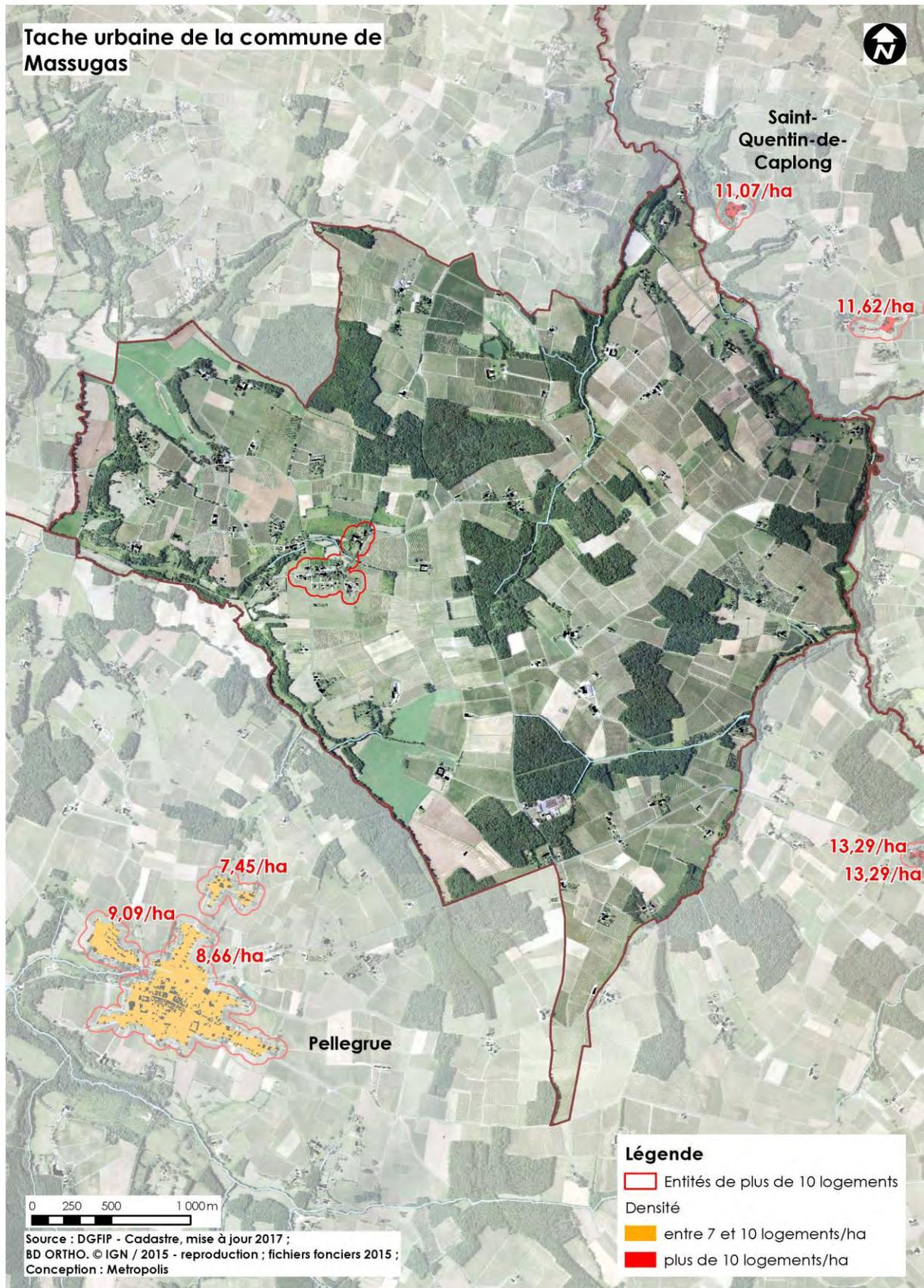
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Listrac de Durèze



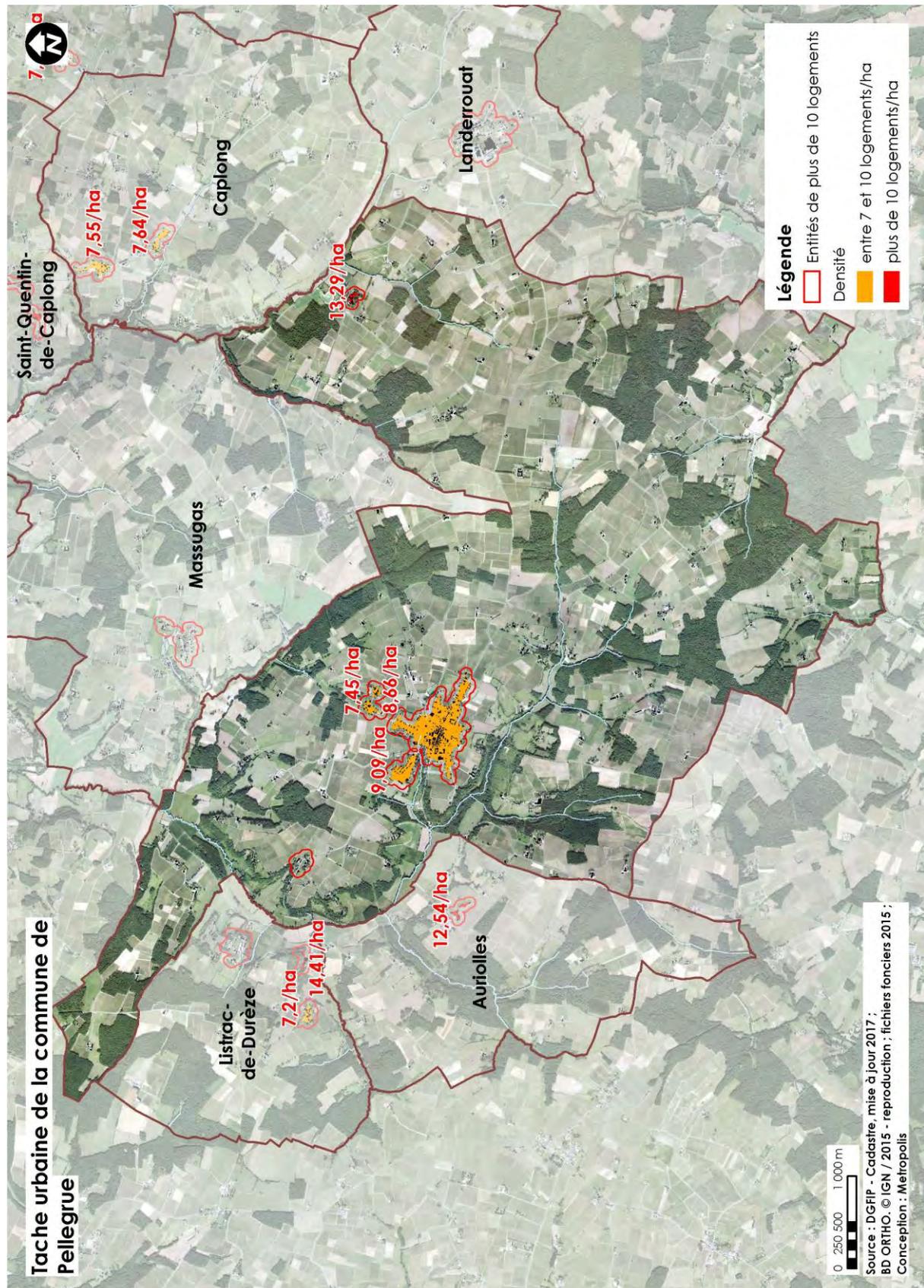
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Margueron



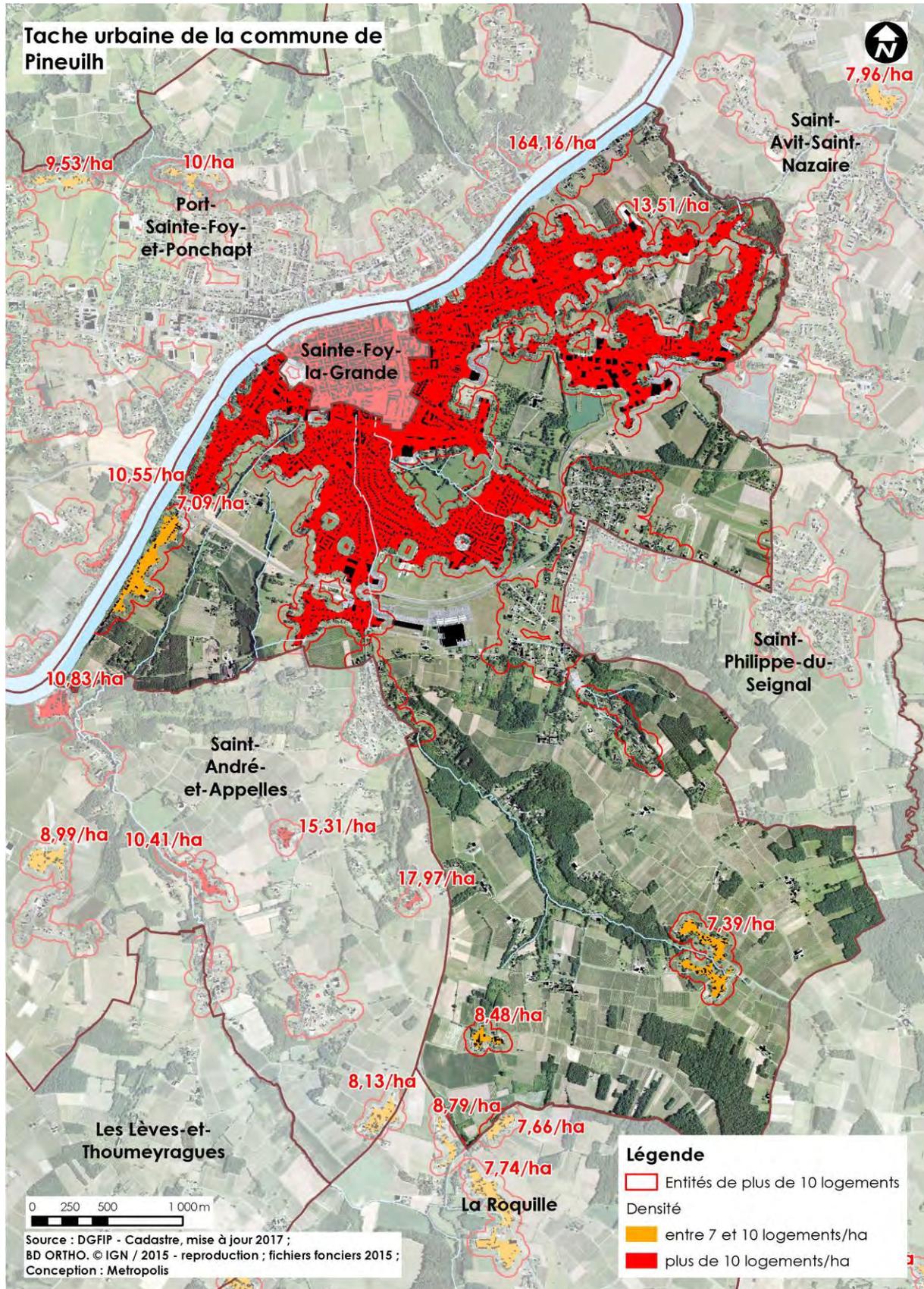
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Massugas



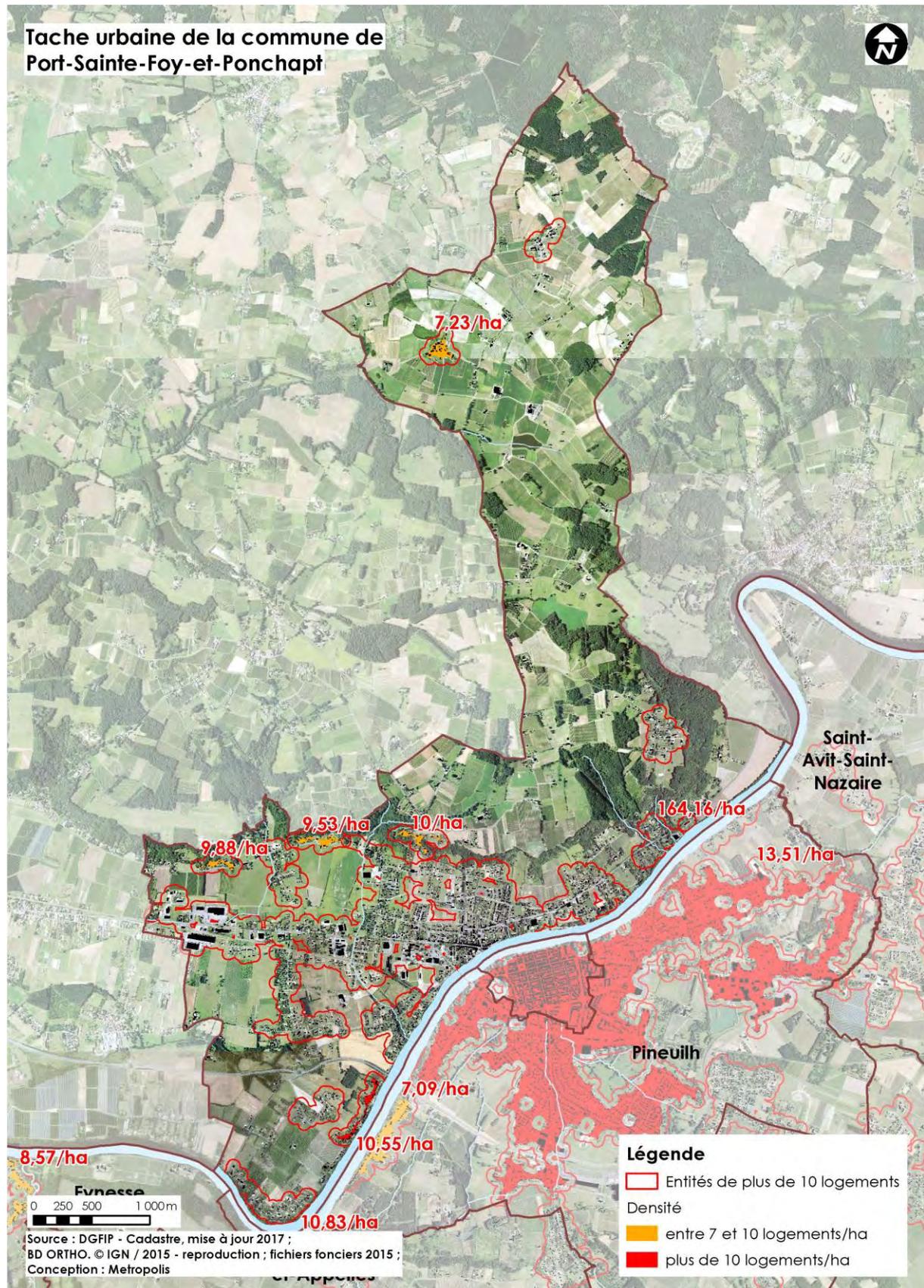
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCOT appliqués à Pellegrue



Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Pineuilh



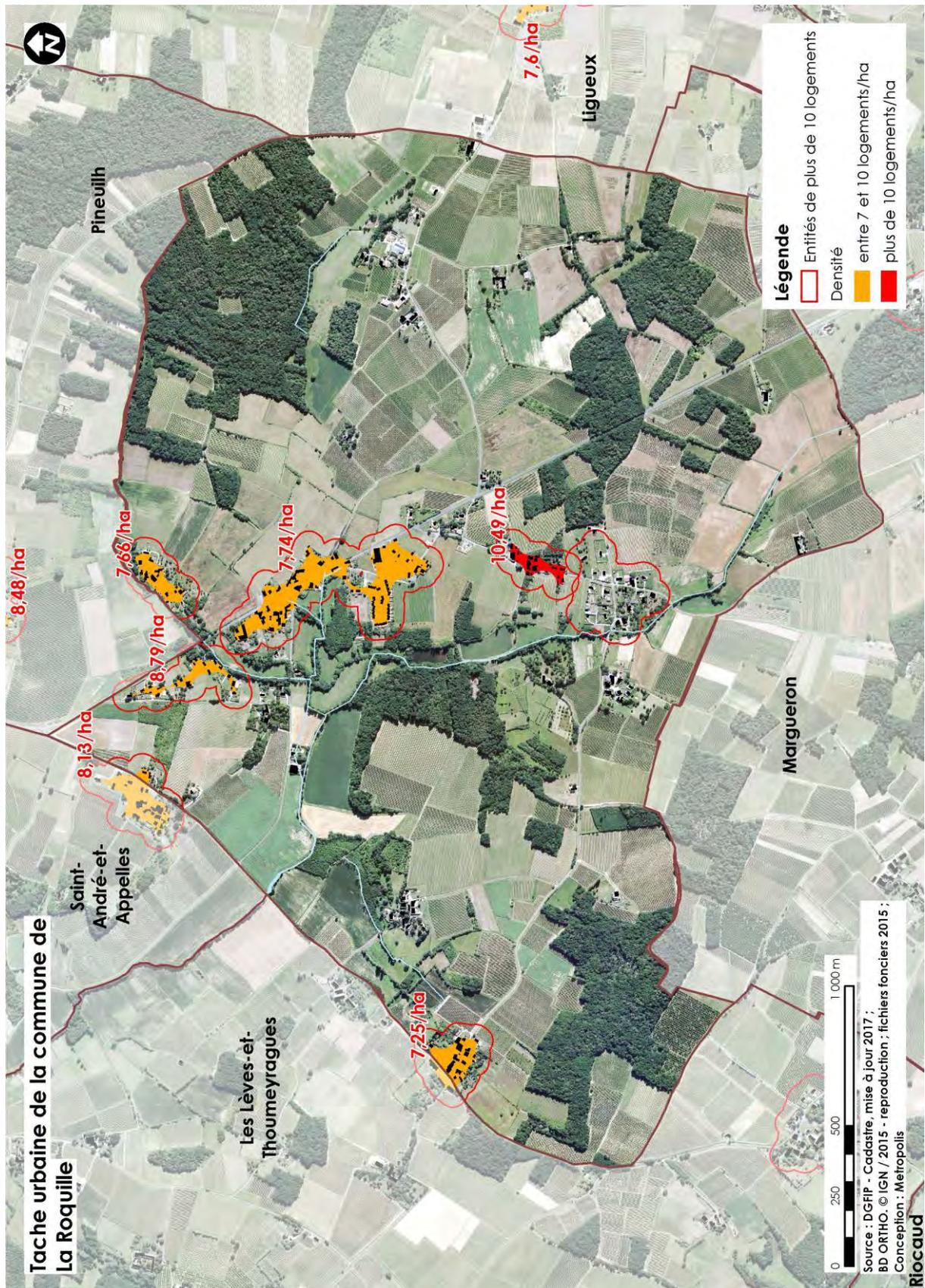
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Port Sainte-Foy et Ponchapt



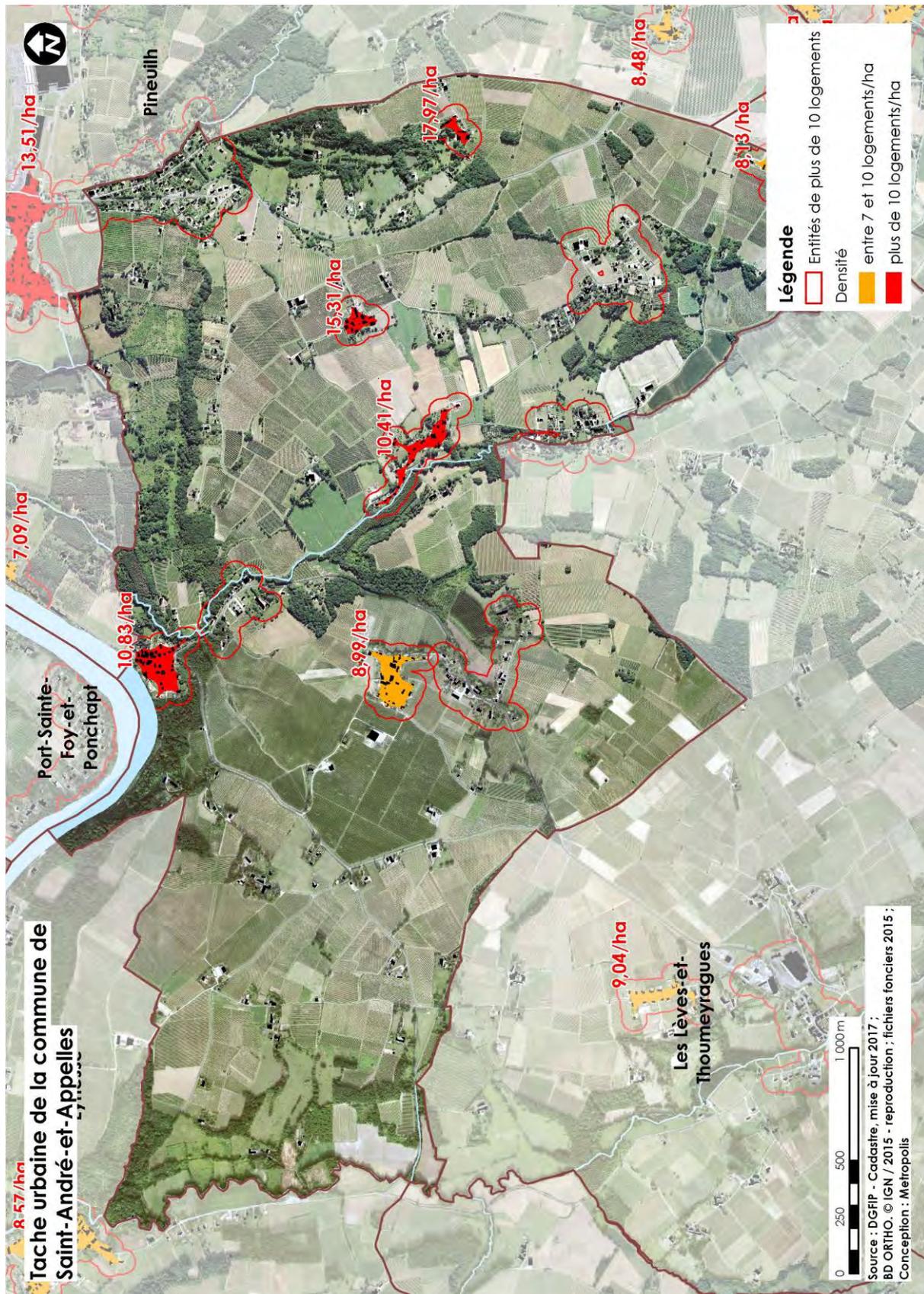
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Riocaud



Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à La Roquette



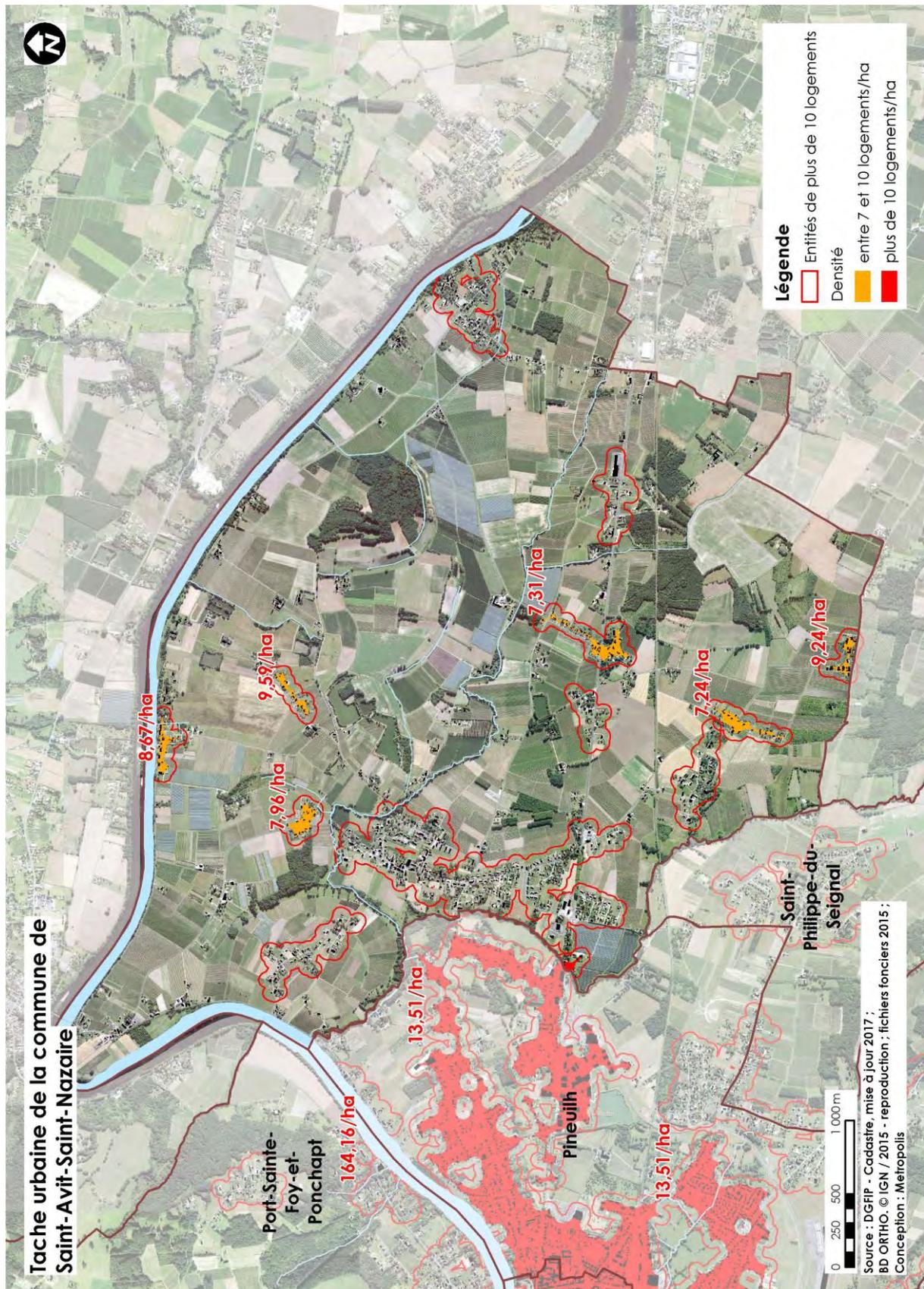
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Saint-André et Appelles



Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Saint-Avit de Soulège



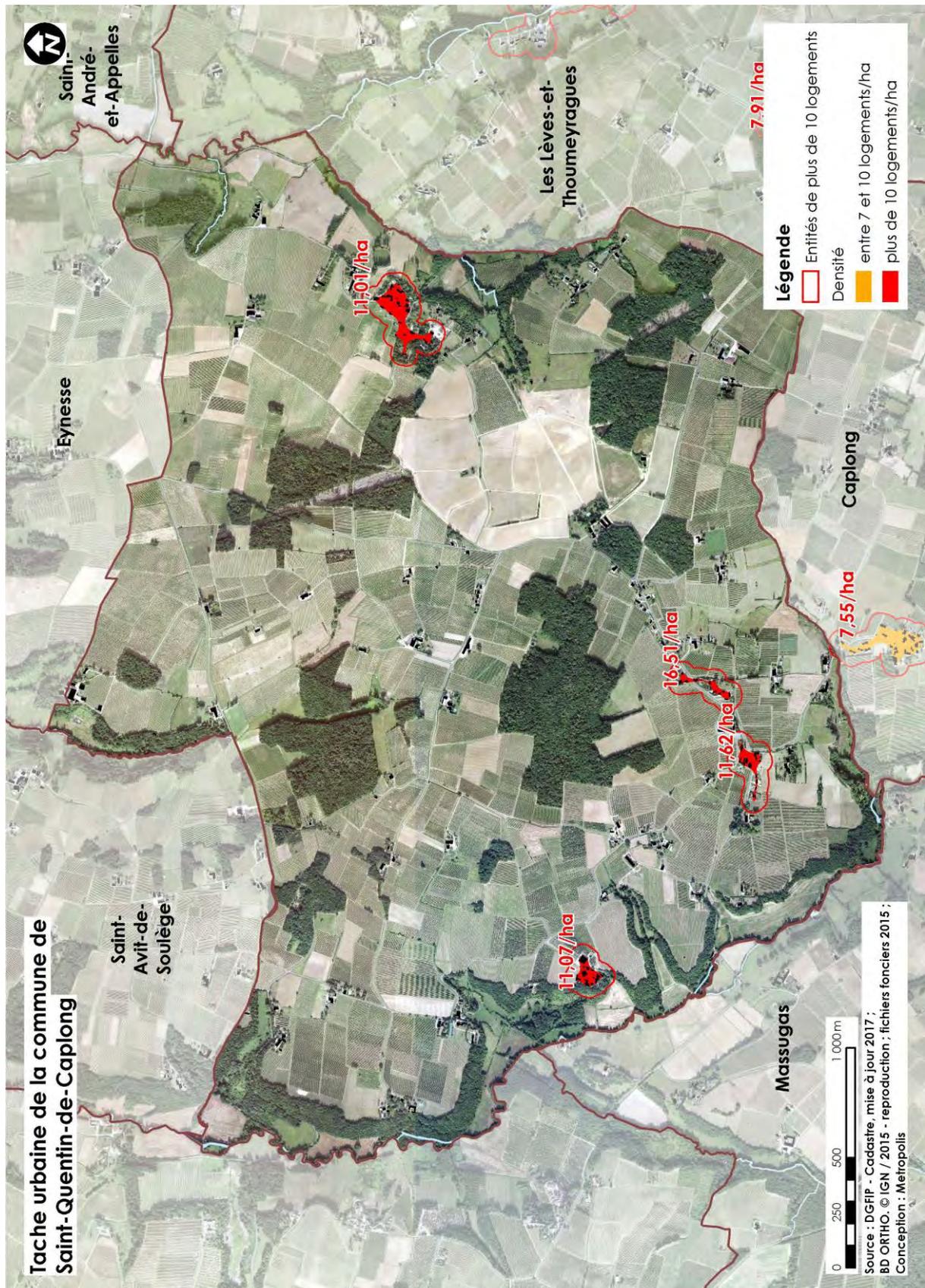
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Saint-Avit Saint-Nazaire



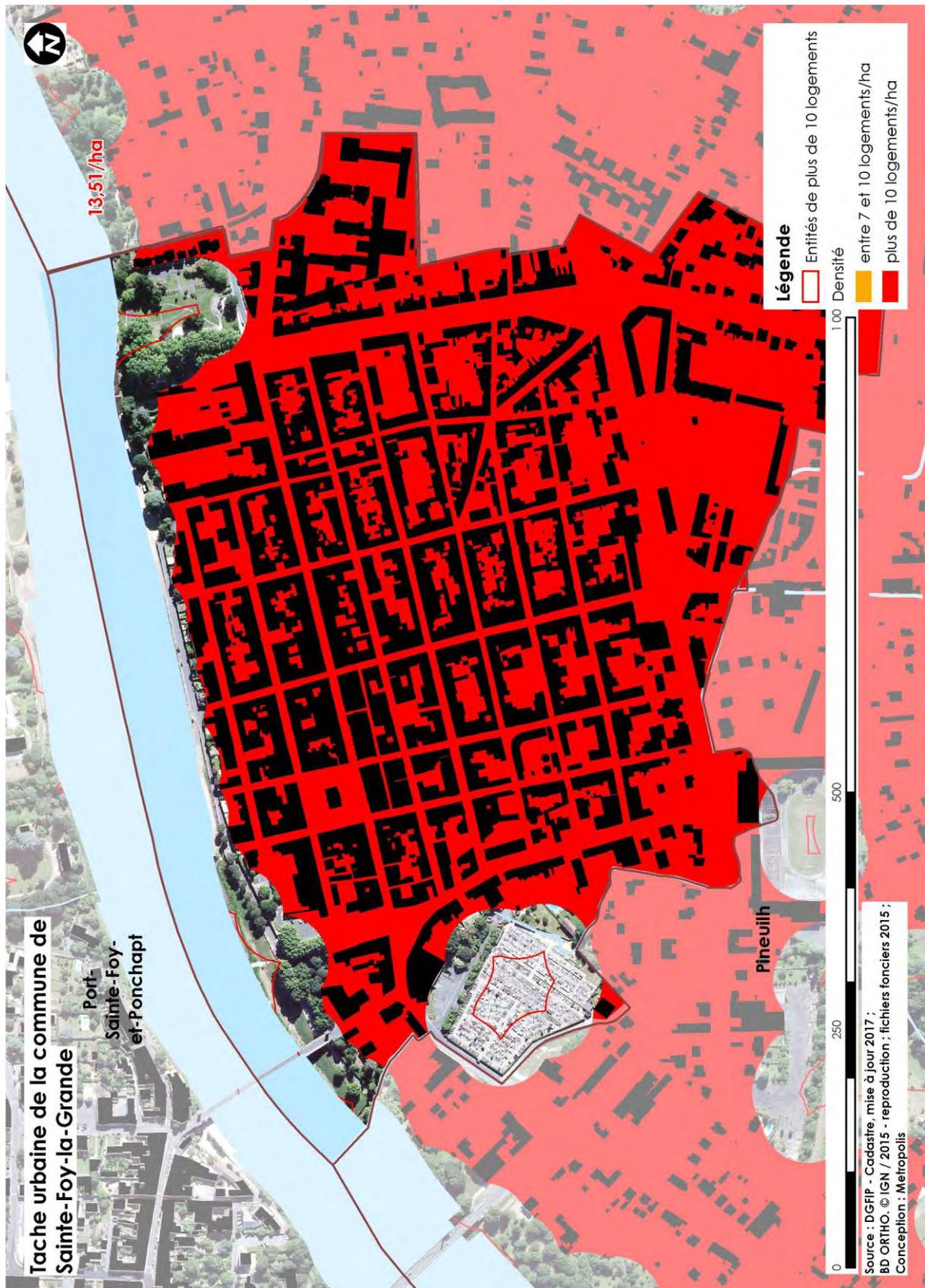
Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Saint-Philippe du Seignal



Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Saint-Quentin de Caplong



Les critères de densité, compacité et continuité urbaine du SCoT appliqués à Sainte-Foy la Grande



### 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. Chaque notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- Une colonne de prescriptions règlementaires : celles-ci doivent être respectées au même titre et en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service urbanisme du Pays Foyen.
- Une colonne de recommandations : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

Les OAP définies dans le PLUi du Pays Foyen précisent des principes d'aménagement communs à toutes les communes afin de répondre aux enjeux partagés :

Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et, dans certains cas, des contraintes foncières.

Pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements en cohérence avec le POA Habitat, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

La densité minimale demandée répond par ailleurs au rapport de compatibilité des prescriptions et recommandations édictées par le SCoT du Grand Libournais.



Les OAP peuvent définir des tranches de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps. Elles peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'ayant pas d'importance.

Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :

- Les liens entre l’opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties,
- La mutualisation des accès depuis les emprises publiques existantes ou à créer lorsque la construction de nouveaux logements engendre des impacts importants sur les flux de déplacements.
- Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation.

La notion de largeur minimale d’emprise publique édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier leur traitement (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...) afin de marquer de façon cohérente les emprises publiques principales, secondaires ou de desserte locale.



Chaque OAP définit les principes d’aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser :

- Par la définition d’espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d’assurer la préservation d’une nature en ville, répondant à l’identité du territoire.
- Par la définition de mails plantés d’arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l’identité du territoire, y compris au sein des centralités.
- Par la définition d’orientations d’aménagement permettant de préserver les panoramas, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés...



- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :
  - Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole en assurant un rapport de compatibilité avec les prescriptions et recommandations édictées par le SCoT du Grand Libournais.
  - Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
  - Limiter les risques relatifs aux feux de forêt en préservant un espace tampon non bâti entre le massif forestier et les habitations, accessible par les services de lutte contre les incendies,
  - Intégrer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.
- L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En complément, chaque site présenté dans le document 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation reprend synthétiquement les enjeux et objectifs propres à chaque site.

## 4. EXPLICATIONS DU VOLET HABITAT

### A. LA DÉFINITION DES BESOINS ENDOGÈNES

Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

#### a. Desserrement des ménages

Plus la dynamique de baisse de la taille des ménages est forte plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants. Comme vu dans le diagnostic, la taille moyenne des ménages en 2014 était de 2,21. Elle est sensiblement égale en 2015, avec 2,22 personnes par ménage en moyenne.

A long terme, la taille des ménages tend à diminuer mais de façon de moins en moins forte. Ainsi, il peut être estimé l'évolution de la taille des ménages et les besoins en logements liés suivants :

	2020	POA Habitat 2020-2026	Échéance du PLUi 2020-2032
Population municipale	16600	16600	16600
Taille des ménages	2,22	2,16	2,13
Résidences principales	7477	7683	7803
Besoins endogènes		206	326

## B. ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET BESOINS EN LOGEMENTS

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise la volonté d'atteindre environ 17800 habitants à l'horizon 2032. Cela représente une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,60% par an, et l'accueil de 1200 nouveaux habitants sur 12 ans.**

Au vu des projections démographiques précisées dans le diagnostic, cette ambition d'accueil démographique se situe au niveau de l'hypothèse médiane. Cet accueil démographique se justifie à la fois localement par les politiques publiques engagées notamment en faveur de l'attractivité résidentielle mais aussi à l'échelle supra-territoriale par un certain desserrement des agglomérations de Bergerac et de Libourne, sur ce territoire du Pays Foyen qui dispose d'une accessibilité et de prix fonciers et immobiliers très attractifs.

	2020	POA Habitat 2020-2026	Échéance du PLUi 2020-2032	Horizon SCoT 2016-2036
Population municipale	16600	17300	17800	18200
Taille des ménages	2,22	2,16	2,13	2,10
Habitants supplémentaires	-	700	1200	1600
Taux de variation annuel moyen	-	0,70%	0,60%	0,46%

Le DOO du SCoT du Grand Libournais précise que « le taux de croissance annuel moyen dans le Pays Foyen doit être de 0,45%, s'entendant sur une temporalité de 20 ans.

Le PLUi du Pays Foyen est donc compatible en termes d'accueil de population, de taux de croissance annuel moyen et de production sur la période retenue du SCoT du Grand Libournais à 20 ans.

	POA Habitat 2020-2026	Échéance du PLUi 2020-2032
Logements nécessaires pour l'accueil de nouvelles populations	322	564
Besoins endogènes	206	326
<b>Total de logements à mettre sur le marché</b>	<b>528</b>	<b>890</b>

### C. LES OBJECTIFS DE REPRISES DE LOGEMENTS VACANTS

Le bilan du PLH précédent a permis de constater que la réalité de l’habitat existant est décalée par rapport aux objectifs du PLH approuvé de 2013 : la vacance a continué d’augmenter fortement notamment dans les bastides, et en particulier à Sainte-Foy-La-Grande (près de 30% des logements). Les enjeux de requalification de l’habitat existant et de lutte contre la vacance sont toujours d’actualité et les interventions dans les centres urbains de Sainte-Foy-la Grande et Pellegrue nécessitent des moyens spécifiques. Ceux-ci sont précisés dans leurs modalités d’interventions dans le POA Habitat.

Les calculs suivant se basent sur l’identification précise et exhaustive des logements vacants menée par les élus locaux sur chaque commune. **Tel que précisé dans le diagnostic, le nombre de logements vacants effectivement repéré est de 763 en 2018.** Il a été fait le choix de maintenir ce nombre en 2020 pour les analyses suivantes, en raison des difficultés méthodologiques à estimer avec pertinence le niveau de vacance potentiel à la date d’approbation du présent PLUi.

Selon le SCoT du Grand Libournais :

« L’objectif de résorption de la vacance ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en œuvre du PLH. »

Le SCoT fixe les conditions globales d’urbanisation pour la production de logements à respecter : (...) Remise sur le marché immobilier de logements vacants et/ou vétustes, avec un minimum de 3 % de la production totale »

Besoin	2020-2026	Besoin	2026-2032	Besoin	2020-2032
700	Habitants supplémentaires	500	Habitants supplémentaires	1200	Habitants supplémentaires
322	Besoins en logement	242	Besoins en logement	564	Besoins en logement
206	Besoins endogènes	120	Besoins endogènes	326	Besoins endogènes
528	Logements à mettre sur le marché	362	Logements à mettre sur le marché	890	Logements à mettre sur le marché
38	Par reprises de vacance	36	Par reprises de vacance	74	Par reprises de vacance
490	Par production neuve	326	Par production neuve	816	Par production neuve
5%	% du parc vacant repris	5%	% du parc vacant repris	5%	% du parc vacant repris
7%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements	10%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements	8%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements

**Sur la période 2020-2026, le POA Habitat engage un objectif de réduction de 5% du parc de logements vacants. La reprise de logements vacants participera à 7% de la mise sur le marché de logements.**

**Ces ambitions sont préservées sur l'ensemble de la durée du PLUi avec un objectif de reprises de 74 logements vacants entre 2020 et 2032. Sur cette période 2020-2032, la reprise de logements vacants participera à 8% de la mise sur le marché de logements.**

## D. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

Le Programme d' Orientations et d' Actions Habitat s'articule autour d'un volet programmation et de 6 actions détaillant leurs objectifs, partenaires, les modalités d'interventions, le calendrier et leur financement.

### a. Le volet programmation

Le volet programmation du POA Habitat détaille, comme précédemment, l'accueil de population et les modalités de mises sur le marché de logements en assurant la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

Le tableau suivant permet de détailler l'évolution du parc de logements en conséquence des objectifs de production de logements neufs et de reprises de logements vacants :

	Estimation point de départ		POA Habitat (1ère phase PLUi)		Échéance 12 ans PLUI		Échéance 20 ans SCOT	
	2020		2026		2032		2040	
Population municipale	16 600		17 300	0,69%	17 800	0,48%	18 200	0,46%
Taille des ménages	2,22		2,16	-0,45%	2,13	-0,26%	2,10	-0,31%
				taux de variat. 2020-2026		taux de variat. 2026-2032		taux de variat. 2032-2040
Résidences principales	7 477	85,2%	8 006	86,2%	8 368	86,8%	8 686	87,6%
Résidences secondaires	540	6,2%	560	6,0%	580	6,0%	600	6,0%
Logements vacants	763	8,7%	725	7,8%	689	7,1%	654	6,6%
<b>Total logements</b>	<b>8 780</b>		<b>9 290</b>		<b>9 636</b>		<b>9 920</b>	

La programmation de logements neufs par commune suit la répartition suivante afin de répondre aux objectifs du PADD de renforcement des centralités :

**Temps de programmation du SCoT**

**En cours Temps de programmation du PLUi**

Centralités du SCOT Grand Libournais	Armature territoriale SCOT	2016 jusqu'à 2020 (en cours)	1ère phase PLUi (POA Habitat) 2020-2026	2ème phase PLUi 2026-2032	Total PLUi	Total 2016-2032	2032-2036
Pellegrue	Relais	19	38	25	63	82	25
Pineuilh	Équilibre	42	155	100	255	297	90
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Équilibre	11	91	60	151	162	49
Sainte-Foy-la-Grande	Équilibre	0	2	2	4	4	1
Saint-Avit-Saint-Nazaire / Philippe du Seignal	Équilibre	14	49	44	93	107	32
<b>Total centralités</b>		<b>86</b>	<b>335</b>	<b>231</b>	<b>566</b>	<b>652</b>	<b>197</b>
<b>Hors centralités</b>							
Landerrouat	Hors centralités	5	15	10	25	30	5
Aurillies	Hors centralités						
Listrac de Durèze	Hors centralités		15	10	25	28	5
Massugas	Hors centralités	3					
Eynesse	Hors centralités						
Les Lèves-et-Thoumeyragues	Hors centralités		60	40	100	103	18
Saint-André-et-Appelles	Hors centralités	3					
Caplong	Hors centralités						
Saint-Quentin-de-Caplong	Hors centralités		25	15	40	45	8
Saint-Avit-de-Souège	Hors centralités	5					
Ligueux	Hors centralités						
La Roquette	Hors centralités	5	40	20	60	65	11
Margueron	Hors centralités						
Riocaud	Hors centralités						
<b>Total hors centralités</b>		<b>21</b>	<b>155</b>	<b>95</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>47</b>
<b>Total Pays Foyen</b>		<b>107</b>	<b>490</b>	<b>326</b>	<b>816</b>	<b>923</b>	<b>244</b>

## b. Les actions du POA

L'enjeu majeur du POA est de poursuivre le rééquilibrage du parc en travaillant sur sa qualité et son adaptation aux besoins. Cet enjeu est l'un des points majeurs du PADD et se retrouve de façon transversale dans la quasi-totalité des actions du POA.

Le contrat de mixité sociale prévu au niveau du Pays Foyen concernant Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande doit répondre à cet enjeu en s'appuyant sur l'ensemble des leviers mobilisables : procédures d'urbanisme, fiscalité, actions sur le parc public et par ailleurs sur le parc privé. Le parc social a augmenté sur le territoire communautaire avant son élargissement avec les dernières productions neuves des bailleurs sociaux publics jusque 2013, des logements privés conventionnés après rénovation d'immeubles dans le cadre de l'OPAH, et les logements de la MARPA de Margueron.

Le devenir de copropriétés privées est à suivre désormais, soit du fait de leur construction dans les années 1960/1970, soit du fait de problématique issues de leur conception comme produits de défiscalisation dans les années 2000. Ce suivi vise à prévenir leur dégradation dans les prochaines années. Cet enjeu est désormais une priorité des politiques publiques de l'habitat et notamment du POA Habitat.

Concernant le logement des personnes âgées, l'OPAH 2017-2022 contribue actuellement à la politique de maintien à domicile en permettant l'adaptation de logements privés à la perte d'autonomie. Cette action en faveur du maintien à domicile sera à poursuivre d'une manière ou d'une autre sur le plus long terme. Au niveau de l'offre en structures collectives, l'adaptation aux besoins avec une rénovation de plusieurs bâtiments de l'EHPAD du centre hospitalier de Sainte-Foy-la-Grande est un autre enjeu.

Un diagnostic et un cahier des charges relatif à l'hébergement d'urgence sur le territoire dans son ensemble sont en cours.

L'enjeu de la sédentarisation dans des bonnes conditions de ménages de la communauté des Gens du Voyage reste d'actualité. L'action inscrite dans le PLH actuel est donc à poursuivre dans le POA Habitat.

De manière transversale, l'action d'observation et de veille de l'habitat est à pérenniser. L'enjeu est d'appréhender les résultats et les effets des moyens effectivement actionnés (par exemple les OPAH ou encore la taxe d'habitation sur les logements vacants THLV) et ceux instaurés (le permis de louer à compter de 2019). L'action de veille a aussi un sens pour l'application du contrat de mixité sociale concernant Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande, ainsi que pour le suivi qualitatif du parc de logements locatifs sociaux (parc des logements communaux et associatifs, parc des organismes HLM). Elle a enfin pour objectif de préparer des actions significatives à moyen et long terme (OPAH-RU, action sur une ou plusieurs copropriétés privées...).

## E. LES ENJEUX DE MIXITÉ SOCIALE...

La commune de Pineuilh est la seule commune du Pays Foyen à être assujettie aux objectifs de mixité sociale portés par l'article 55 de la loi SRU, avec un taux de logements locatifs sociaux qui a atteint 11,43 % en 2017, les objectifs à venir sont notamment les suivants :

- Un objectif triennal 2017-2019 porté à hauteur de 81 logements locatifs sociaux ;
- Des obligations triennales suivantes qui seront plus importantes, avec notamment un taux de rattrapage de 50% du déficit de logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022.

Au regard de ces éléments, et des difficultés rencontrées par la commune de Pineuilh à atteindre les objectifs fixés au titre de la loi SRU, il a été engagé une procédure d'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

En effet, le développement trop rapide d'un parc social sur la commune de Pineuilh pourrait toutefois remettre en cause les actions engagées sur la requalification du parc ancien de la commune de Sainte-Foy-la-Grande (développement de gammes de produits concurrentiels).

En l'absence d'une signature d'un contrat de mixité sociale, entre l'Etat, le Conseil Départemental, la Communauté de Communes du Pays Foyen, la commune de Pineuilh et la commune de Sainte-Foy-la-Grande, qui est à l'étude, la Communauté de Communes du Pays Foyen a soutenu les orientations suivantes dans le cadre de la révision du PLUi :

- La mise en place d'un diagnostic renforcé quant à la définition du gisement foncier disponible et mobilisable pour la mise en œuvre de projets urbains pour les années à venir ;
- La définition d'une servitude de mixité sociale sur plusieurs zones 1AU de Pineuilh pour obliger :
  - la réalisation d'un minimum de 80% de logements sociaux dans le cadre de l'urbanisation des sites de Capelle et de Marchet ;
  - la réalisation d'un minimum de 40% de logements sociaux dans le cadre de l'urbanisation du site de Mourets ;
  - la réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux dans le cadre de l'urbanisation des sites de la Pitrière et du Vieux-Bourg.
- La définition de règles d'urbanisme permettant de mieux maîtriser le processus de densification de l'urbanisation en fonction du contexte, en cohérence avec les études engagées par le PETR du Grand Libournais.
- La commune de Sainte-Foy-la-Grande et la Communauté de Communes du Pays Foyen ont délibéré pour instaurer une « autorisation préalable de louer » sur le centre-ville de la commune de Sainte-Foy-la-Grande. Ce dispositif, qui a été mis en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, vise à lutter contre la mise sur le marché de biens à la location ne respectant pas les critères de sécurité et salubrité publique. L'Etat accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de ce dispositif.
- La commune de Pineuilh dispose par ailleurs d'un parc important de résidences défiscalisées (de l'ordre de 300 logements sur les secteurs de Clos de Mourennes, Camélias, Terrasses de Persée et Parc Montaigne). La période de défiscalisation arrive à échéance (engagement de location pour une période de 9 ans). La communauté de Communes du Pays Foyen a réalisé en 2014 une enquête auprès des propriétaires et locataires de ces résidences. Cette enquête révèle que la plupart des propriétaires souhaitent vendre ces biens et qu'un nombre important de locataires souhaite déménager. Cette enquête interroge donc sur le devenir de ces résidences.

La Communauté de Communes du Pays Foyen s'engage à actualiser l'étude réalisée en 2014, car la période de défiscalisation arrive à terme. Une stratégie d'intervention vis-à-vis de ce parc pourra ainsi voir le jour. Ainsi, au regard des conclusions de l'enquête, un rapprochement avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et avec certains bailleurs sociaux pourrait être envisagé pour mettre en place des pistes d'actions sur ces résidences (projet d'acquisition-amélioration par un bailleur, mobilisation du dispositif OPAH pour ces

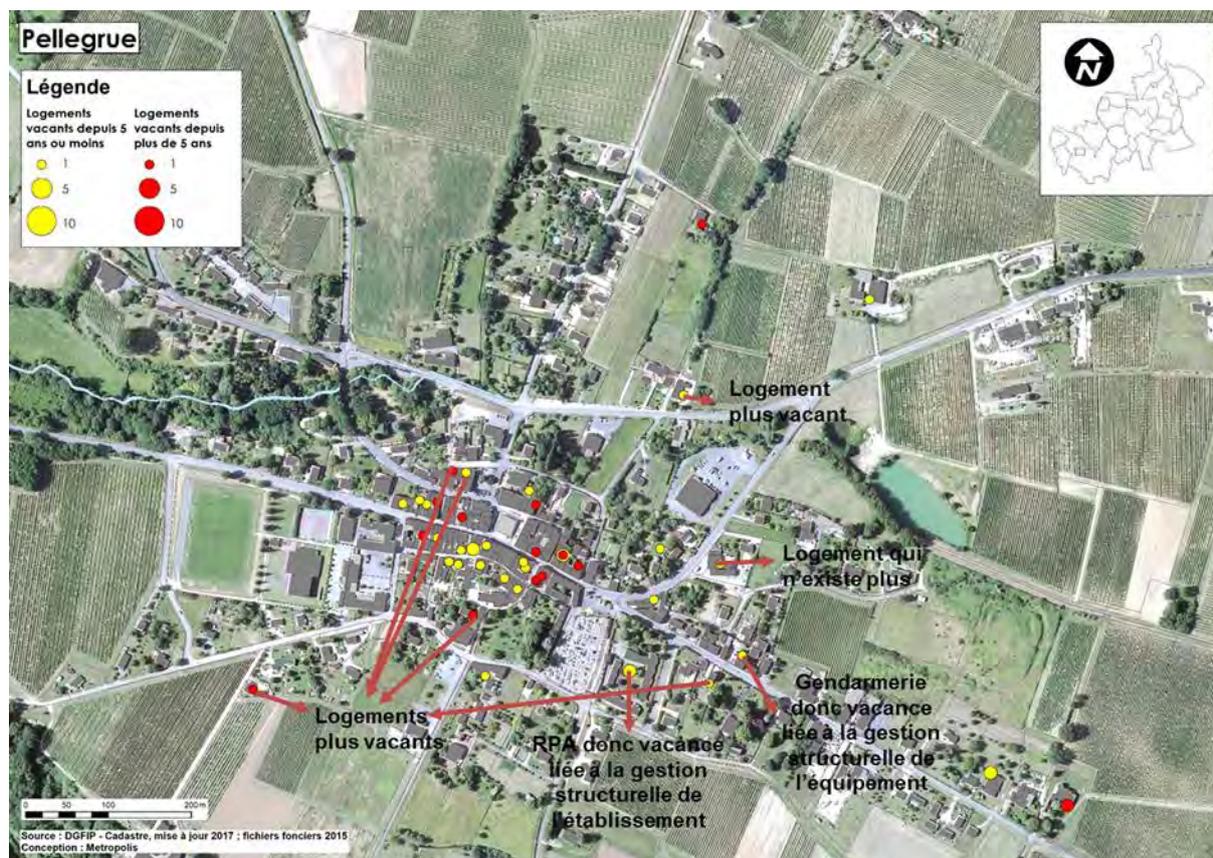
résidences, communication sur les dispositifs de conventionnement avec ou sans travaux, éventuellement mobilisation des dispositifs de traitement des copropriétés fragiles).

## F. ... ET URBAINE

En lien direct avec les enjeux de mixité sociale dans l’habitat, les enjeux de mixité fonctionnelle et urbaine sont également liés. À ce titre, les principes de revitalisation de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande sont aujourd’hui mis en œuvre et ont pu mettre en avant la nécessaire coordination des actions avec les modalités de développement de l’urbanisation. Cela est d’autant plus sensible sur le cœur d’agglomération constituée par la centralité d’équilibre Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal, mais à une échelle de cœur de bourg, c’est également le cas pour Pellegrue.

Dans le cadre de la démarche de révision du PLUi, la commune de Pellegrue a réalisé un important travail de réduction de la consommation des espaces. Néanmoins, le projet de confortement du bourg ne peut s’appuyer exclusivement sur un processus d’extension de l’urbanisation. Conscients des enjeux de régénération du centre-bourg ancien, les élus de la commune ont validé la nécessité de mettre en œuvre durant les prochains mois une étude de type revitalisation pour mieux cibler les enjeux urbains de centre bourg (gestion de la densité des îlots, caractérisation de la vacance, vocation existante et à projeter des constructions à reconquérir, s’inspirer de la valorisation des espaces publics déjà réalisée depuis plusieurs années, ...).

Les premiers éléments de diagnostic, notamment sur la vacance, ont pu montrer qu’au-delà des chiffres, il était nécessaire de mieux contextualiser et expliquer les données ; la question de la vacance localisée ci-dessous en est un bon exemple :



Ce type de démarche de terrain doit être portée dans une dimension de revitalisation de centre-bourg afin de mettre en œuvre des outils dans l’avenir qui concerneront aussi bien l’urbanisme que l’habitat.

Par exemple des îlots sont particulièrement denses et cette densité ne facilite certainement pas la réappropriation du patrimoine bâti et de certains logements de la bastide.

*Localisation d'îlots sur lesquels une analyse plus fine pourrait avoir un intérêt dans le cadre d'une étude de revitalisation*



## **2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT**

# 1. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

## A. ENONCÉ DES DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

### a. Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### b. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### c. Commerce et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### d. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### e. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## B. PRINCIPES GÉNÉRAUX COMMUNS À TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

#### a. Les dessertes et réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLUi, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouverts au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

### b. Le maintien des activités et constructions existantes

Le projet permet aux constructions existantes d'évoluer dans chaque zone. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations + annexes.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravanning, sont interdites (hors zones spécifiques dédiées).

### c. La protection des éléments du patrimoine bâti et naturel identifié

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et portés sur les plans.

### d. La gestion des annexes

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, poolhouse, abri poubelles), les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

### e. Les équipements publics et d'intérêt collectif

Pour les installations et constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

### f. Les espaces libres et les plantations

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### g. La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil. Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

## C. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES DÉFINIES

### a. Les zones urbaines

*Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18)*

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. Par ailleurs, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

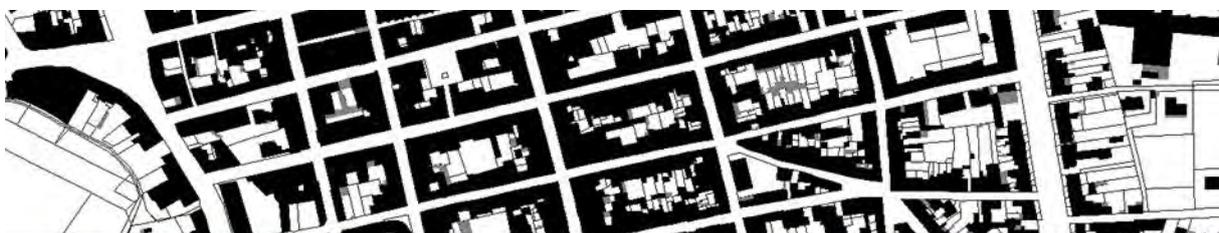
#### ▪ LA ZONE UA

##### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UA couvre l'essentiel du territoire communal de Sainte-Foy-la-Grande et la bastide de Pellegrue. La spécificité de la structure urbaine ancienne de la bastide justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique et détaillée sous forme de secteurs afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations du centre-ville de l'agglomération foyenne.

Il s'agit en effet de la partie urbanisée de l'intercommunalité la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA comprend plusieurs secteurs afin d'ajuster le règlement d'urbanisme à la nécessaire préservation du cadre urbain traditionnel de la bastide de Sainte-Foy la Grande. Le périmètre ainsi défini ne laisse que peu d'opportunité de développement de l'urbanisation sur des espaces libres. La zone UA a pour rôle essentiel d'encadrer les modalités de renouvellement urbain et de densification des îlots.



*Sainte-Foy-la-Grande*

### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif majeur de la zone UA est de **garantir le respect des formes, de l'aspect et de l'implantation des constructions anciennes existantes et caractéristiques des bastides**. Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de la zone UA : habitat, commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier et construction d'intérêt collectif.

Afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis de l'existant, le règlement impose notamment :

- D'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques. Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction existante, un mur de clôture devra recréer cet effet d'alignement.
- D'implanter les nouvelles constructions en ordre continu par rapport aux limites séparatives.
- De ce fait, pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, le règlement gère la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B. L'objectif est en effet de préserver les cœurs d'îlots en espaces verts privés, et de retrouver la forme originelle des îlots de la bastide.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à des hauteurs variables selon les rues concernées, ce qui justifie la mise en place de secteur particulier à la zone UA, en cohérence avec les principes du Secteur Protégé Remarquable actuel (ex-ZPPAUP) mais dont la révision vient d'être lancée. Les hauteurs de construction peuvent ainsi varier de 7 mètres à 12 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques selon les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd.
- Enfin, en zone UA une hauteur minimale des constructions est demandée dans la bande A. Cette réglementation répond à la volonté de garantir une harmonisation des formes urbaines dans le centre-ville, de favoriser la poursuite de la densification de sa densité.

Il convient de signaler également que la zone UA est potentiellement impactée par les PPRI approuvés sur les deux rives de la Dordogne. Ce dernier impose ses dispositions réglementaires au PLUi.

### ▪ LA ZONE UB

#### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UB couvre différents espaces urbanisés historiques du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen. Ces espaces urbains anciens disposent d'un socle de points communs fondamentaux : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...).

En règle générale, la zone UB englobe majoritairement du tissu bâti ancien auquel s'est greffée une urbanisation plus contemporaine compte tenu de la faible densité initiale des constructions. A travers ce zonage, il y a donc l'affirmation de conserver les formes urbaines anciennes et de renforcer potentiellement l'urbanisation dans ces secteurs déjà très urbanisés.

Dans le détail, il existe deux secteurs UBa et UBb répondant à deux contextes :

- Les secteurs UBa se situent en périphérie des zones urbaines les plus denses à l'échelle de l'agglomération foyenne, donc de la bastide en particulier. Les périmètres délimités seront l'opportunité d'apporter plus de densité dans ces secteurs d'entrée de ville.
- Les secteurs UBb sont très nombreux puisqu'ils règlementent l'urbanisation ancienne des différents bourgs de village qui ponctuent le territoire du Pays Foyen. Cette urbanisation

ancienne se démarque le plus souvent assez nettement de l'urbanisation contemporaine en ce qui concerne sa forme urbaine (densité et rapport à l'espace public). L'objectif des périmètres ainsi définis est de pérenniser les formes urbaines traditionnelles et la silhouette dessinée par les villages dans leur contexte rural.

- Les secteurs UBc ne sont présents que pour accompagner réglementairement la densification des bourgs des communes de Pellegrue et de Landerrouat. Il s'agit essentiellement d'entretenir grâce aux constructions futures un rapport entre façade urbaine et emprise publique, pour cette raison une implantation à une distance maximale de 5 mètres est autorisée. En revanche, au regard du contexte urbain, il est opportun d'être plus souple en matière d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives par rapport aux secteurs UBa et UBb.



*Eynesse*

#### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif commun à l'ensemble de la zone UB, quel que soit le secteur considéré, est de **parvenir à une gestion relativement homogène des constructions existantes, souvent anciennes, avec les quelques possibilités de comblement de dents-creuses restantes.**

Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, mais aussi de faire évoluer l'existant vers plus de densité au contact des emprises publiques. Sur le modèle de l'urbanisation de la zone UA, la mise en place d'une règle d'urbanisme plus ou moins favorable par bande doit permettre de tendre vers une urbanisation plus en adéquation avec la proximité du centre-ville. L'ambition de la réglementation mise en œuvre est de rapprocher les constructions nouvelles des emprises publiques, pour mieux favoriser l'émergence de cœurs d'îlots « verts » et jardinés.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de ces entités urbaines, à savoir : résidentielle d'une part et de commerces et d'artisanats d'autre part.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- D'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement ou à 5 mètres des emprises publiques. Toutefois un recul plus important peut être permis pour des constructions à usage de commerces.
- D'implanter les nouvelles constructions en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives.

- Pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, le règlement gère la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B. L'objectif est en effet de préserver les cœurs d'îlots en espaces verts privés.
- Le risque de voir une urbanisation en cœur d'îlot organisée autour de raquette de retournement ou par le biais de bandes d'accès est ainsi limité.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit en secteur UBa et 7 mètres à l'égout du toit en secteur UBb.

Il convient de signaler également que la zone UB est potentiellement impactée par les PPRI approuvés sur les deux rives de la Dordogne. Ce dernier impose ses dispositions réglementaires au PLUi.

## ▪ LA ZONE UC

### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UC couvre différentes parties de la Communauté de Communes. Elle a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

La zone UC a permis un étalement de l'urbanisation très important. Cela s'est fait souvent avec des effets pervers, avec des périmètres de zone trop lâche pour gérer convenablement les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Globalement, l'objectif de la délimitation de la zone UC est d'entériner le développement de l'urbanisation des trente à quarante dernières années, mais de limiter au maximum la poursuite de l'étalement urbain.

Pour cela, le zonage prend le parti de « ceinturer » au maximum les constructions existantes afin d'éviter les découpages parcellaires successifs et l'implantation de nouvelles constructions par le biais de bandes d'accès. Ce travail a été mené systématiquement et a permis de diminuer considérablement les potentialités de constructions supplémentaires en les limitant aux « dents creuses » résiduelles, le long des emprises publiques.

Dans le détail, les zones UC peuvent être réparties en deux grands ensembles :

- La zone UC caractérise la juxtaposition d'opérations d'ensembles situées soit en entrée de ville, soit venues s'intercaler entre différents quartiers anciens ou contemporains de l'agglomération. Il convient de les gérer par un règlement plus souple que pour les zones UA et UB. Néanmoins, ces zones UC constituent pour le long terme un potentiel important de densification de l'urbanisation. Parfois, ces opérations urbaines sont récentes et n'évolueront pas de façon majeure avant de nombreuses années.
- A l'intérieur des zones UC, qui ont vu majoritairement des quartiers de type pavillonnaire se développer, des opérations d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif ont été réalisées. Ces opérations dénotent par les règles d'implantations des constructions mises en œuvre ou par le gabarit des constructions. A ce titre le secteur UCc permet de délimiter ces ensembles urbains afin que le règlement soit mieux adapté à la gestion de l'existant.



*Pineuilh*

#### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes tout en donnant des réglementations permettant de retrouver une certaine cohésion avec les zones UB qui ont une structure un peu plus dense et plus urbaine. Les zones UC correspondent le plus souvent à des quartiers de type pavillonnaire se situant en entrées de ville ou abords des centres anciens.

Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, d'éviter les divisions parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles des constructions, à savoir principalement résidentielle.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- D'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement ou à 5 mètres des emprises publiques.
- D'implanter les nouvelles constructions en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives dans le cas de façade de moins de 15 mètres, en retrait dans le cas contraire.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolue de 9 mètres.
- Une certaine densification des parcelles est permise en définissant une emprise au sol maximale fixée à 60%.
- Les secteurs UCc bénéficient de règles plus souples car ils concernent des constructions d'habitat collectif. De ce fait, il est possible de déroger aux règles de hauteur pour gérer le bâti existant. De même, des possibilités de densification plus importantes sont données en ne réglementant pas l'emprise au sol.

Il convient de signaler également que la zone UC est potentiellement impactée par les PPRI approuvés sur les deux rives de la Dordogne. Ce dernier impose ses dispositions réglementaires au PLUi.

#### ▪ LA ZONE UD

##### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UD couvre des quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.

En règle générale, la zone UD (déjà identifiée dans le précédent PLUi et dans le PLU de Pellegrue) a la charge de limiter au maximum les parties constructibles autour des constructions existantes dans les secteurs où les communes n'ont plus les moyens de garantir les réseaux et les équipements pour autant de zones urbanisables disséminées sur le territoire (issues de l'application des anciens Plans d'Occupations des Sols, Cartes Communales et Règlement National d'Urbanisme).

Cela conduit parfois à ne pas s'appuyer sur la forme du parcellaire et à laisser des fonds de jardin en zone naturelle. Ceci est le moyen d'éviter des divisions parcellaires ultérieures et la multiplication de constructions à usage d'habitation en deuxième, voire troisième ligne depuis l'emprise publique.

Ce même procédé a été utilisé dans certains cas pour la gestion des zones UC.



*Saint-Avit-Saint-Nazaire*

##### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est de **parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UD et les objectifs de restriction des périmètres constructibles ont été travaillés par le zonage pour limiter des divisions parcellaires mal maîtrisées ou non anticipées.**

Il s'agit donc plus de parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles et d'éviter les divisions parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de cette zone, à savoir principalement résidentielle.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- D'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées).
- D'implanter les nouvelles constructions en semi-continuité ou en discontinuité par rapport aux limites séparatives.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.
- Une certaine densification des parcelles est permise en règlementant l'emprise au sol à hauteur de 50%.

- LA ZONE UE

- Contexte urbain ou géographique

La zone UE couvre différentes espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées. De manière générale, le périmètre des zones UE reprend les parcelles appartenant aux collectivités ou établissements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des zones d'équipements afin de ne pas limiter les constructions et évolution des équipements publics et d'intérêt collectif au regard des besoins.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter la vocation actuelle de la zone et de ne pas accueillir des habitations ou logements non liés à la gestion des établissements publics ou d'intérêt collectif.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- D'avoir une certaine liberté quant au recul des constructions par rapport aux emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées).
- D'implanter les nouvelles constructions en continuité, semi-continuité ou en discontinuité par rapport aux limites séparatives.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolue de 12 mètres.
- Une densification importante des parcelles est permise en ne règlementant pas l'emprise au sol.

Cette souplesse réglementaire se justifie par la multiplicité de formes, de fonctions et d'implantations des constructions qui sont présentes dans ces zones.

- LA ZONE UT

- Contexte urbain ou géographique

La zone UT couvre les espaces à vocation touristique sur le territoire de la Communauté de Communes. La vocation première est donc d'accueillir les vocations d'hébergement hôtelier et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci d'assurer très spécifiquement le développement de projet d'hébergements touristiques compatibles avec l'environnement limitrophe de la zone, en conditionnant les constructions à usage d'hébergement à 5 constructions maximum, d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> chacune.

Ces activités nécessitent une certaine souplesse dans la gestion règlementaire afin de répondre aux exigences techniques et assurer l'intégration paysagère :

- Implanter les nouvelles constructions à 5 mètres minimum des emprises publiques, afin de limiter les nuisances et préserver des espaces non bâtis vus depuis l'emprise publique,
- Implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives afin de limiter les conflits d'usage,
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques, répondant aux besoins de l'activité sans créer d'impact majeur sur le paysage,
- Une préservation importante de la qualité naturelle et paysagère du site en limitant l'emprise au sol des constructions à 10% et maintenant 50% du terrain en pleine terre.

#### ▪ LA ZONE UX

### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

En règle générale, les zones UX du PLUi reprennent tout ou partie de zones d'activités déjà identifiées comme telles dans le PLUi précédent et le PLU de Pellegrue. Le zonage mis en œuvre dans le cadre du présent PLUi a donc pour objectif essentiel d'actualiser les évolutions ou d'intégrer les activités artisanales et/ou commerciales qui ne bénéficiaient pas d'une identification règlementaire précise dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Le secteur UXc n'est présent que sur la commune de Pellegrue. Il vient d'une ancienne déclinaison de zone d'activités du PLU de Pellegrue. Or, compte-tenu de l'ouverture et de d'extension de la zone d'activités intercommunale au Nord-Est du bourg de Pellegrue, il n'y a pas lieu d'éparpiller l'implantation des activités artisanales. Pour cette raison, la vocation de la zone a été réduite dans le cadre de la mise en œuvre de ce secteur UXc en n'autorisant que les commerces de détail et les activités de service où s'effectue l'accueil d'un client. Ce qui s'inscrit mieux dans une logique d'activité de centre-bourg ou de proche périphérie.

*Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt*



*Pineuilh*



### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UX au regard des besoins très diversifiés des activités. **L'effort réglementaire mené touche toutefois sur l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces libres.** L'objectif est en effet de tendre vers une meilleure intégration paysagère de constructions souvent disgracieuses en entrée de ville.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- D'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul minimum de 10 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées) afin de limiter les nuisances et préserver les vues depuis les emprises publiques,
- D'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives afin de limiter les conflits d'usage et préserver des percées visuelles,
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit ou 12,50 mètres à l'acrotère.
- Une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant pas l'emprise au sol mais 10% minimum du terrain doit être maintenu en pleine terre.

Pour répondre aux besoins des activités, le règlement autorise, sur une surface limitée, et intégrée au volume bâti principal de l'activité, une construction pour du gardiennage.

#### ▪ LA ZONE UY

### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes, qui sont par ailleurs souvent assujetties à des contraintes techniques. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UY. Et sur ce type d'activités, il est difficile d'apporter des prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Dans le détail, les zones UY sont présentes sur plusieurs sites : le long de la route de Bordeaux à Port Sainte-Foy et Ponchapt et à Pineuilh pour la zone d'activités de l'Arbalestrier.

*Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt*



*Pineuilh*



### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

Le règlement reprend ainsi les exigences de la zone UX qui répond aux mêmes enjeux, à savoir :

- D'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul minimum de 10 mètres des emprises publiques (sauf cas de routes départementales classées).
- D'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives.
- La possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit ou 12,50 mètres à l'acrotère.
- Une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant pas l'emprise au sol mais 10% minimum du terrain doit être maintenu en pleine terre.

#### b. Les zones à urbaniser

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### ▪ LA ZONE 1AU

##### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone 1AU comprend 5 secteurs :

- 1AUa : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- 1AUb : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compact qu'en secteur 1AUa.
- 1AUb+ : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité par une hauteur des constructions plus importante qu'en secteur 1AUb.
- 1AUc : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire.
- 1AUd : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend des dispositions générales de l'habitat individuel en milieu rural.

##### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

**A travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de parvenir à un développement de l'urbanisation contribuant à renforcer l'image urbaine du site en question. Pour cela, afin d'adapter**

**au mieux le projet à son contexte urbain ou rural, une déclinaison de zones 1AU est proposée par le biais de différents secteurs intégrant chacun des points règlementaires spécifiques.**

Les différents secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat permettent ainsi de moduler l'implantation des constructions et les formes urbaines admise sur la parcelle afin de garantir une intégration urbaine vis-à-vis des formes urbaines environnantes :

Secteur	1AUa	1AUb	1Aub+	1AUc	1AUd
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Alignement	Alignement ou recul de 5 mètres	Alignement ou recul de 5 mètres	Recul de 5 mètres	Recul minimum de 5 mètres
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Au moins une limite séparative et retrait de 3 mètres minimum sur l'autre limite séparative	Au moins une limite séparative et retrait de 3 mètres minimum sur l'autre limite séparative	Au moins une limite séparative et retrait de 3 mètres minimum sur l'autre limite séparative	Une limite séparative ou recul de 3 mètres de toutes les limites séparatives	Une limite séparative ou recul de 3 mètres de toutes les limites séparatives
<b>Emprise au sol maximale</b>	80%	70%	70%	60%	60%
<b>Hauteurs</b>	6 mètres	6 mètres	9 mètres	6 mètres	6 mètres
<b>Caractéristiques architecturales</b>	L'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions en assurant une modularité en fonction des caractéristiques architecturales des constructions environnantes.				

#### ▪ LA ZONE 1AUE

##### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à court terme à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

##### ○ Objectifs recherchés dans le règlement

En secteur 1AUE, le règlement reprend les dispositions de la zone UE afin de répondre aux besoins diversifiés de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions.

#### ▪ LA ZONE 1AUX

##### ○ Contexte urbain ou géographique

La zone 1AUX est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

En secteur 1AUXa, seules les constructions à vocation artisanale, de bureau, d'hébergement hôtelier sont autorisées.

○ **Objectifs recherchés dans le règlement**

En zone 1AUx, le règlement reprend les dispositions de la zone UX afin de répondre aux besoins diversifiés de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, en assurant leur intégration environnementale et paysagère.

▪ **LA ZONE 2AU ET 2AUx**

○ **Contexte urbain ou géographique**

Il s'agit de zones qui cernent des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

À noter, l'existence d'un secteur 2AUx qui laissera la possibilité d'achever le développement à vocation économique du secteur du Grand Pineuilh.

○ **Objectifs recherchés dans le règlement**

En ce qui concerne les zones 2AU, le caractère d'urbanisation à long terme nécessitant une révision du PLUi ne permet de statuer que sur le caractère non urbanisable, soumis à des exceptions pour les installations et travaux divers nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

Les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation après la révision du PLUi, donc inconstructibles.

c. **Les zones agricoles et naturelles**

▪ **PRINCIPES COMMUNS AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Ces zones sont peu bâties. Il s'agit dès lors :

- De préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle rurale, notamment dans son rapport aux jardins et paysages cultivés,
- De préserver l'environnement immédiat des constructions anciennes et plus contemporaines à l'intérieur de ces secteurs,
- De poursuivre le travail des transitions entre les espaces urbanisés périphériques et les espaces agricoles et paysages cultivés,
- De ne pas compromettre l'activité agricole.

La zone agricole et la zone naturelle comprennent des secteurs bâtis en lisière de zones naturelles ou de zones agricoles. Il s'agit de zones enclavées dans des espaces naturels ou agricoles, ou en lisière urbaine, caractérisées par un habitat diffus sur une trame parcellaire généralement très lâche, et un caractère paysager très affirmé.

**L'objectif est de contenir le processus d'urbanisation, en limitant la possibilité de nouvelles constructions et en maintenant une emprise bâtie réduite, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et le caractère rural de ces espaces.**

Certains groupes de constructions et d'habitations isolées existants ne peuvent plus se développer en raison d'une situation paysagère remarquable à préserver : orientation, ensoleillement, paysage de qualité, etc. Ces qualités figurent justement parmi les justifications qui ont présidé le choix de ne pas développer ces entités bâties tout en s'inscrivant dans la volonté de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires.

De plus, les modalités de la gestion de ces sites demeurent. En effet, l'intégration paysagère de ces groupes de constructions et d'habitations isolées qui ne sont pas à vocation naturelle ou agricole est un enjeu majeur du PADD. Il est nécessaire de permettre la gestion de ces constructions existantes (extension limitée des constructions existantes) ainsi que les annexes d'une superficie limitée et les piscines à condition d'être regroupées autour de la construction principale.

En effet, ces constructions existantes isolées et disséminées à usage d'habitation ne portent atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, ni aux milieux naturels et aux paysages et ne remettent pas en cause l'équilibre naturel et écologique de la zone naturelle, ou l'équilibre agricole de la zone que ce soit d'un point de vue agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, les constructions repérées sur les plans de zonage pourront bénéficier d'une possibilité à changer de destination sous réserve de leur caractère patrimonial et de leur raccordement aux réseaux.

*Enfin, en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :*

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

#### ▪ LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

La zone agricole comprend 2 sous-secteurs permettant d'assurer une gestion spécifique à certaines activités, certaines destinations.

○ **La zone A**

Le règlement de la zone A prévoit de :

- Implanter les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole) dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti (+ parc).
- Imposer aux annexes de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière et d'être implantées dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale (exceptions à 35 mètres en cas de mutualisation et 50 mètres pour les annexes dédiées aux animaux domestiques).
- Imposer aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi d'être limitées à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Permettre le changement de destination du bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Imposer l'implantation avec un recul adapté le long des routes départementales et 5 mètres minimum le long des autres voies. Ce recul permet de préserver les espaces non bâtis de devant et de gérer le stationnement entre la voie publique et la construction.
- Proposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5m minimum) afin de proposer une diversité d'implantation et de ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Toute construction respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eaux repérés afin de limiter les risques et pollutions.
- Imposer une marge de retrait de 20 mètres entre deux constructions, y compris agricoles, pour favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Permettre une hauteur de construction suffisante pour les constructions à usage agricole : la hauteur des constructions agricole est limitée à 12 mètres au faîtage mais il est nécessaire de limiter la hauteur des constructions autorisées pour les logements à 6 mètres à l'égout du toit c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée.
- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.

○ **Le secteur Ah**

Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.

Ces sites représentent des secteurs de projets limités, pas nécessairement dans des hameaux anciens, où un potentiel très limité de nouvelles constructions est estimé (de 1 à 3 nouvelles habitations seulement par site selon les cas), mais aussi par le comblement de dents creuses au sein d'un tissu ancien bâti ou bien la création d'une activité complémentaire à l'activité agricole.

**Le PLUi identifie 9 secteurs Ah sur 6 communes différentes, répondant bien au caractère exceptionnel.**

Afin d'assurer l'intégration de ces nouvelles constructions au sein de leur environnement à dominante agricole, le règlement fixe des principes d'implantations vis-à-vis des voies et emprises publiques (recul de 5 mètres minimum, supérieur le long des routes départementales), des limites séparatives (recul de 3 mètres minimum), sur une même unité foncière (recul de 20 mètres minimum entre deux habitations) afin de préserver l'écrin naturel et paysager autour des constructions. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations dans les zones Ah est limitée à 50% maximum et l'emprise non bâtie en pleine terre est portée à 50% minimum). La hauteur des constructions à sous-destination de logements ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

○ **Le secteur Ap**

La zone agricole comprend des secteurs Ap (protégé ou patrimoine) qui correspondent à des secteurs agricoles protégés. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire.



*Landerrouat*

En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités agricoles majeures du territoire a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.

Certains sites sont privilégiés, dans l'objectif de :

- Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;
- Préserver les silhouettes des bourgs ;
- Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;
- Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;
- Préserver les fonds de vallons humides et certains espaces bocagers.

Le secteur Ap correspond donc aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres, un périmètre repéré au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine ».

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- De maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- De préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- D'accompagner la valorisation écologique des sites.
- D'interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- D'autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.
- D'autoriser les constructions repérées sur les plans de zonage à changer de destination sous réserve de leur caractère patrimonial et de leur raccordement aux réseaux.

La zone N comprend toutefois 7 secteurs spécifiques qui assurent la prise en compte d'activités particulières ou de spécificités locales situées au sein de la zone N. Ils bénéficient de points règlementaires propres afin de garantir la pérennisation de ces activités particulières participant à la diversification de l'économie rurale du territoire notamment ou répondant à des enjeux en termes d'habitat.

#### ○ La zone N

Le règlement de la zone N prévoit de :

- Imposer aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi d'être limitées à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Imposer aux annexes de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière et d'être implantées dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale (exceptions à 35 mètres en cas de mutualisation et 50 mètres pour les annexes dédiées aux animaux domestiques).
- Permettre le changement de destination du bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Imposer l'implantation avec un recul adapté le long des routes départementales et 5 mètres minimum le long des autres voies. Ce recul permet de préserver les espaces non bâtis de devant et de gérer le stationnement entre la voie publique et la construction.
- Toute construction respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eaux repérés afin de limiter les risques et pollutions.
- Imposer une marge de retrait de 20 mètres entre deux constructions pour favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions existantes.

- **Le secteur Ne**

Le secteur Ne est une zone agricole dans lequel sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements des équipements existants à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Le PLUi permet donc de gérer et de créer des équipements tels que les stations d'épuration, les cimetières...

Afin de répondre aux contraintes techniques que peuvent présenter ces équipements, installations et aménagements, ils bénéficient de dérogations aux conditions d'implantations, dans la limite où cela ne compromet pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- **Le secteur Ngv**

Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), dans lequel sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans ce cadre, les constructions sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.

**Le PLUi identifie 3 secteurs Ngv sur la seule commune de Saint-Avit Saint-Nazaire, répondant bien au caractère exceptionnel à l'échelle du territoire intercommunal.**

- **Le secteur Nh**

Il correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

**Le PLUi identifie 2 secteurs Nh sur la seule commune de Saint-André-et-Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel à l'échelle du territoire intercommunal.**

Afin d'assurer l'intégration de ces nouvelles constructions au sein de leur environnement à dominante

naturelle, le règlement fixe des principes d'implantations vis-à-vis des voies et emprises publiques (recul de 5 mètres minimum, supérieur le long des routes départementales), des limites séparatives (recul de 3 mètres minimum), sur une même unité foncière (recul de 20 mètres minimum entre deux habitations) afin de préserver l'écrin naturel et paysager autour des constructions. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations dans les zones Nh est limitée à 50% maximum et l'emprise non bâtie en pleine terre est portée à 50% minimum). La hauteur des constructions à sous-destination de logements ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

#### ○ Le secteur Nk

Le secteur Nk correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.

Dans ce cadre, les constructions sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.

**Le PLUi identifie 4 secteurs Nk à l'échelle de l'intercommunalité, sur les communes de Les Lèves et-Thoumeyragues, Pellegrue, Pineuilh et Saint-André et Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel.**

Afin de limiter les impacts sur l'environnement et les paysages, tout en permettant la valorisation économique et touristique du territoire, le règlement limite :

- Les campings à 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs à 40 emplacements/ha.

Les constructions devront être implantées en discontinuité par rapport aux limites séparative (3 mètres minimum) afin de préserver des percées visuelles.

#### ○ Le secteur NL

Le secteur NL correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.

**Le PLUi identifie 4 secteurs NL à l'échelle de l'intercommunalité, sur les communes de Port Sainte-Foy et Ponchapt, Pellegrue, Pineuilh et Saint-André et Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel.**

Dans ce cadre, les constructions sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.

Sont autorisées les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

Les constructions devront être implantées en discontinuité par rapport aux limites séparative (3 mètres minimum) afin de préserver des percées visuelles.

### ○ Le secteur Np

La zone naturelle comprend des secteurs Np (protégé ou patrimoine) qui correspondent à des secteurs naturels protégés. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère naturelle du territoire.

En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités naturelles majeures du territoire a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.

Certains sites sont protégés, dans l'objectif de :

- Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;
- Préserver les silhouettes des bourgs ;
- Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;
- Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;
- Préserver certains corridors et réservoirs de biodiversité issus de la Trame Verte et Bleue.

Le secteur Np correspond donc aux espaces naturels dont la vocation doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole ou forestière au regard de la qualité paysagère et écologique du site.

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance, le PLUi a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau du territoire. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques, c'est préserver les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Afin d'atteindre ces objectifs, aucune nouvelle construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site, n'est autorisée.

### ○ Le secteur Nt

Le secteur Nt correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Il n'est présent que pour encadrer le développement d'une activité de chambres d'hôtes en milieu rural sur la commune de Saint Quentin de Caplong, répondant bien ainsi à un caractère exceptionnel.

L'objectif est de permettre à l'activité d'hébergement existante de pouvoir être confortée par la réalisation de chambres supplémentaires et d'équipement complémentaires.

Dans ce cadre, les constructions sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.

## D. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

*En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLUi identifie près de 50 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire pour une superficie totale de 13 hectares.

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- La création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire,
- La sécurisation de voirie (élargissement, carrefour...),
- L'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements (cimetière, zone de stationnement, gestion des eaux pluviales...).

## E. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

### a. Les Espaces Boisés Classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme permettent de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts, parcs à conserver.

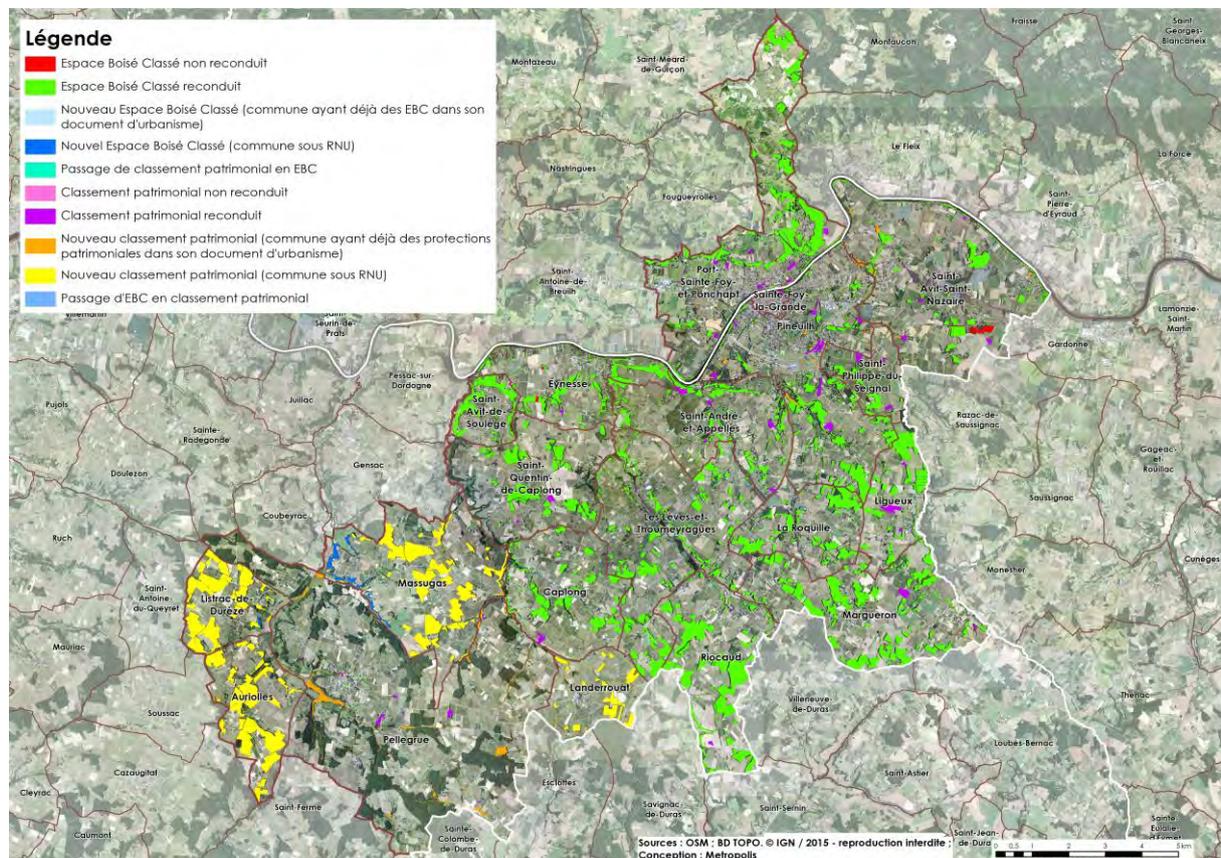
Le présent PLUi délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont pour des motifs d'ordre environnementaux. Ce classement permet de maintenir les éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

Sur les communes disposant auparavant d'un document d'urbanisme, 97% des Espaces Boisés Classés sont reconduits comme tels. 59,25 hectares d'EBC ne sont pas reconduits, en un seul tenant, car ils contraignent l'exploitation de terres agricoles enclavées au sein de ces boisements.

Sur les communes auparavant soumises au RNU, 20,92 hectares d'EBC sont identifiés. Néanmoins, sur ces communes, l'essentiel des boisements ont été classés en élément patrimonial au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme (voir ci-après) soient 686,62 hectares. Contrairement au classement en EBC, l'identification au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 permet d'appliquer des prescriptions spécifiques définies dans le règlement écrit et de favoriser ainsi la gestion spécifique des boisements au regard des enjeux qui s'y posent.



Evolution	Surface en ha
Espace Boisé Classé non reconduit	13,80
Espace Boisé Classé reconduit	1885,72
Nouveau Espace Boisé Classé (commune ayant déjà des protections patrimoniales dans son document d'urbanisme)	0,21
Nouvel Espace Boisé Classé (commune sous RNU)	20,92
Passage de classement patrimonial en EBC	1,84

Classement patrimonial non reconduit	0,49
Classement patrimonial reconduit	136,34
Nouveau classement patrimonial (commune ayant déjà des protections patrimoniales dans son document d'urbanisme)	91,15
Nouveau classement patrimonial (commune sous RNU)	694,90
Passage d'EBC en classement patrimonial	45,67

**b. Les éléments du patrimoine remarquable architectural et naturel**

*Article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLUi apporte une attention toute particulière à la préservation et à la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires qui marquent le territoire. Identifiés sur la base des documents d'urbanisme précédents et du retour des élus locaux, le PLUi identifie :

- 123 sites identifiés pour la qualité de leurs boisements et/ou parcs végétalisés,
- 66 sites identifiés pour la qualité du bâti et 91 constructions,
- 455 éléments protégeant les ripisylves.

Le plan de zonage fait apparaître des représentations spécifiques en fonction du caractère de l'élément identifié : ponctuel, surfacique ou linéaire. Le règlement écrit précise les règles applicables pour la protection et la valorisation de l'ensemble de ces éléments identifiés.

*Boisements d'intérêt paysagers*



*Ripisylve*



*Site identifié pour la qualité du bâti et du parc*



*Patrimoine bâti*



### c. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

#### *Article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme*

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Sont donc identifiées sur le plan de zonage les constructions qui bénéficieront d'une possibilité préalable par le PLUi de changement de destination.

L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire).

Par ailleurs, il est précisé que le changement de destination d'une construction identifiée au PLUi ne pourra être autorisé que sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement au réseau d'eau, d'électricité et d'une défense incendie et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

### d. Secteur de diversité commerciale à protéger

#### *Article L.151-16 du code de l'urbanisme*

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

La **bastide de Sainte-Foy-la-Grande** constitue un pôle commercial majeur, mais fait face à de nombreuses difficultés notamment face à la vacance.

Il s'agit d'y consolider la mixité fonctionnelle et ses fonctions de centralité par la création d'une servitude sur les linéaires de façade identifiés au plan de zonage et correspondant aux emprises suivantes :

- Rue de la République,
- Rue Victor Hugo,
- Rue Louis Pasteur,
- Rue des frères Reclus
- Place Gambetta.



Sur ces rues le changement de destination est autorisé vers le commerce, le bureau, l'artisanat et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette mesure de protection s'applique aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire lors de création ou de changement de destination.

La mise en œuvre d'un périmètre de protection de diversité commerciale pour les locaux en rez-de-chaussée se justifie pleinement :

- Par la diversité des fonctions urbaines de ces places et des rues commerçantes,
- Par la localisation stratégique de ses espaces publics pour la vitalité de la bastide,
- Par leur localisation dans l'ensemble historique de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande,
- Par le potentiel économique local qu'elles représentent,
- Par l'animation urbaine de ces espaces (marchés, manifestations publiques, ...),
- Par le maintien de l'accessibilité aux commerces pour les personnes sans mobilité ou à mobilité réduite,
- Par la réduction des déplacements avec véhicules motorisés, ... avec la définition des activités de services autorisées ou interdites, les activités artisanales et de commerces autorisées et interdites afin d'assurer et de maintenir la protection du commerce traditionnel dans un tel périmètre urbain (commerce de proximité) et le dynamisme de ce commerce.

### e. Secteur de mixité sociale

#### *Article L.151-15 du code de l'urbanisme*

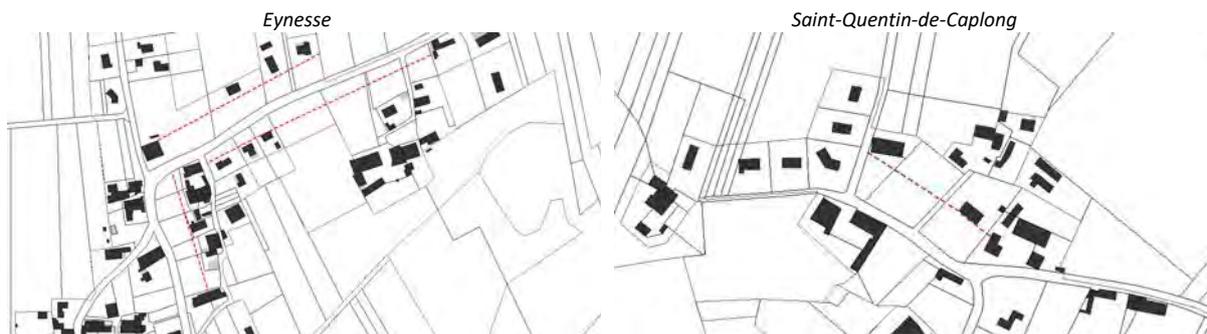
« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLUi identifie plusieurs secteurs où sont imposés des objectifs de production de logements sociaux. Il s'agit de zones à urbaniser à court terme à Pineuilh (OAP « Capelle », « Marchet », « La Pitrièrie », « Vieux Bourg » et « Mourret ») qui bénéficient qui se justifient par la volonté de développer l'offre sociale. Un projet de collectifs intergénérationnel est en cours par exemple à la Capelle, la mise en place de cette servitude de mixité sociale visant ainsi à garantir la diversification de l'offre en logements est en cohérence avec le POA Habitat.

### f. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques

Des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont définies sur le plan de zonage sur les communes d'Eynesse, de Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Philippe-du-Seignal et Saint-Quentin-de-Caplong.

Il s'agit dans chacun des cas de **valoriser les entrées de bourgs** en assurant un alignement des nouvelles constructions par rapport à l'existant afin de créer une réelle urbanité.



### g. Risques, nuisances et inconstructibilité

#### *Article R.151-31-2° du code de l'urbanisme*

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :  
 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Un secteur inondable non inscrit au PPRI est identifié à Pineuilh. Le terrain est situé au cœur de la zone urbaine et desservi par les réseaux mais toute urbanisation engendrerait un risque majeur pour les biens et les personnes en cas d'inondation. C'est pourquoi il est fait application de l'article R.151-31-2° sur ce site.

## 2. ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUi

### A. DONNÉES DE CADRAGE

Le présent PLUi couvre la Communauté de Communes du Pays Foyen constitué de 20 communes : les 15 communes couvertes par le précédent PLUi, Pellegrue (PLU), Auriolles (RNU), Landerrouat (RNU), Listrac-de-Dureze (RNU) et Massugas (RNU).

Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme ne disposent pas, par définition, de zone urbaine, à urbaniser ou de STECAL.

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle. Cette partie ne traite pas de la consommation d'espace effective.

Toutes les communes membres du Pays Foyen ne disposant pas d'un document d'urbanisme, l'analyse repose distinctement sur les évolutions de zonage entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi et les communes soumises au RNU.

Les zones Ah et Nh des anciens documents d'urbanisme sont comptées dans les zones agricoles ou naturelles (non constructible) car elles ne pouvaient pas accueillir de nouvelles constructions, contrairement aux zones Ah et Nh du nouveau PLUi qui sont comptabilisés comme zone urbaine, constructible.

*Evolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi*

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1017,06	4,57%
<b>Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser</b>	<b>40,97</b>	0,18%
Maintien en zone agricole ou naturelle	17951,56	80,61%
<b>Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle</b>	<b>80,95</b>	0,36%
<b>Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser</b>	<b>48,06</b>	0,22%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	3130,51	14,06%
<b>Total général</b>	<b>22269,13<sup>1</sup></b>	<b>100%</b>

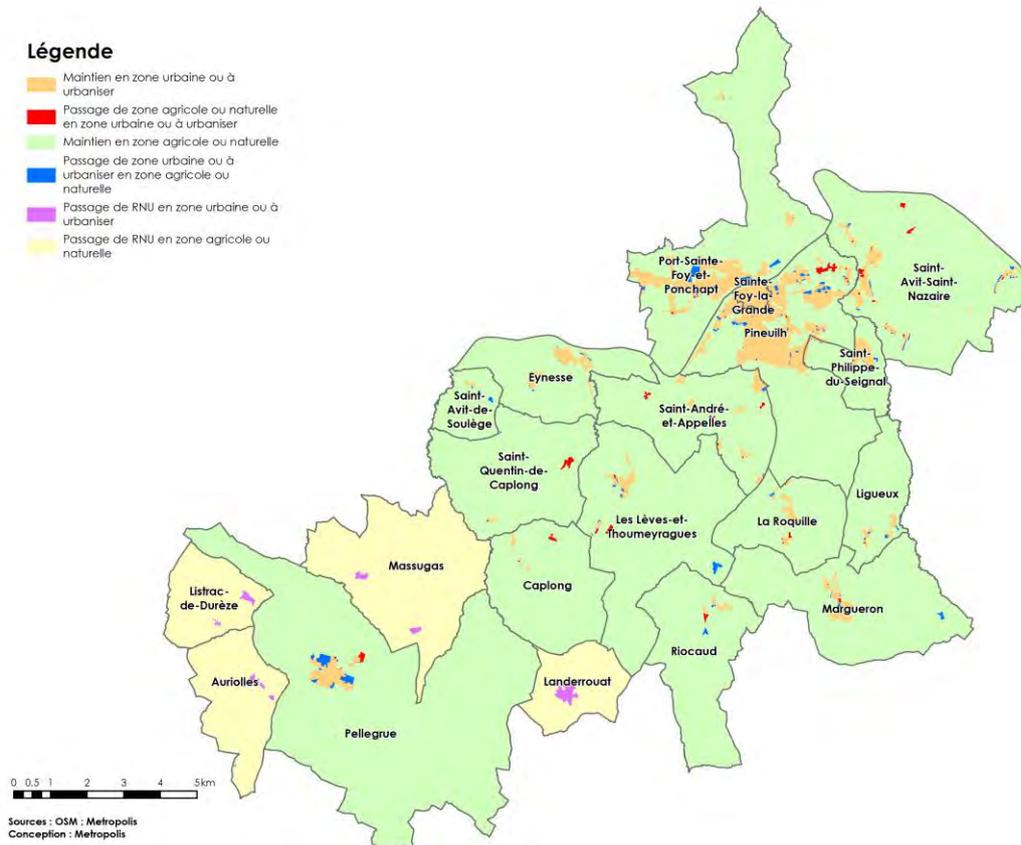
Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, 40,97 hectares de zones agricoles ou naturelles dans les anciens documents d'urbanisme sont reclassés en zones urbaines ou à

<sup>1</sup> Le nombre d'hectares total (la surface totale du Pays Foyen) ici affichée ne correspond pas exactement à celle affichée dans la partie « Tableau détaillée des surfaces ». Cela est dû à des erreurs liées au cadastre (superposition de limites de communes).

urbaniser (soit 0,18% de la surface du territoire). A l'inverse, 80,95 hectares de zones urbaines ou à urbaniser dans les anciens documents d'urbanisme sont reclassés en zones agricoles ou naturelles.

**Le PLUi permet de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser de 39,98 hectares en les reclassant en zone agricole ou naturelle.**

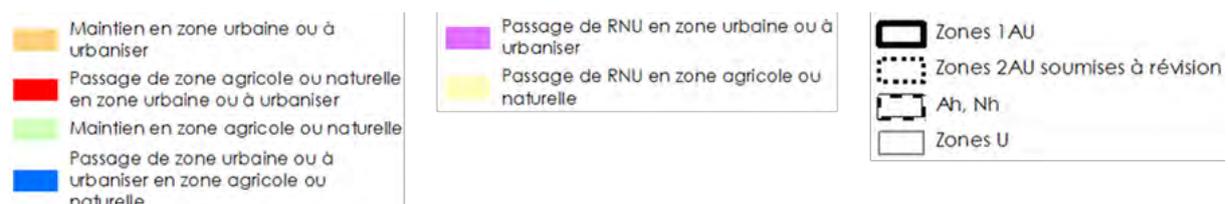
Le passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser représente 48,06 hectares soit 0,22% de la surface totale du territoire.



## B. ANALYSE DÉTAILLÉE PAR COMMUNE

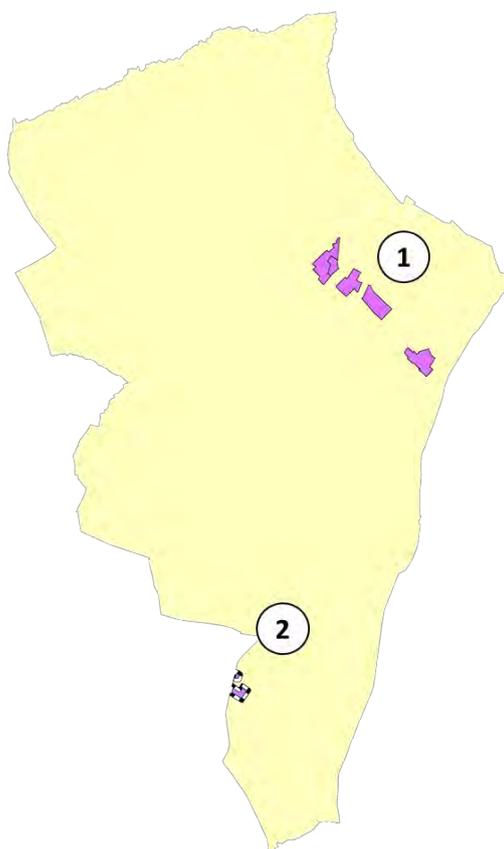
Cette partie explique le choix de changement de destination des espaces par commune. Il est effectué des zooms uniquement sur les espaces qui changent de destination.

Il est précisé qu'aucun espace ne change de destinations, entre zone agricole ou naturelle et zone urbaine ou à urbaniser sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande.



a. Auriolles

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	6,56	0,93%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	701,61	99,07%



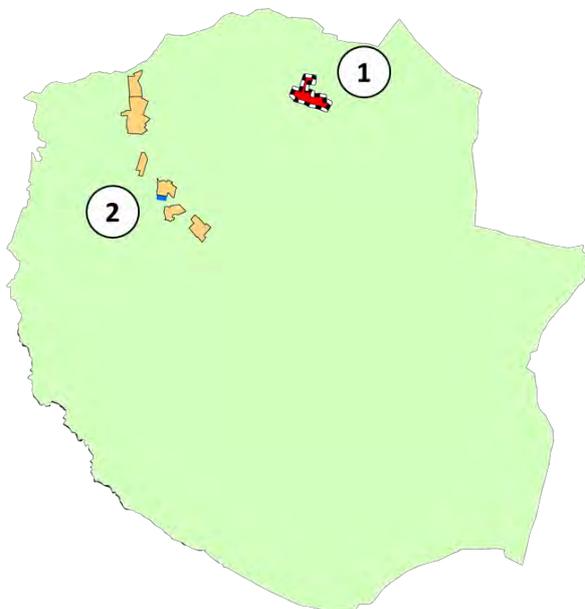
La définition des zones urbaines par le PLUi correspond au bourg d'Auriolles et à son extension passée, répondant aux critères de densité, compacité et continuité du SCoT. L'objectif est de favoriser la constitution d'un véritable cœur de bourg, de limiter le dispersement de l'habitat sur la commune et de favoriser la mutualisation des réseaux. La surface dégagée en zone urbaine doit permettre la production de logements neufs en cohérence avec l'objectif attribué par le PLH. La définition des espaces urbains de la commune a dû s'appuyer naturellement sur les entités urbaines existantes et qui mettent en avant un chapelet d'urbanisation le long de la RD126. Le caractère agricole et viticole étant par ailleurs particulièrement important sur cette commune, le zonage permet de prendre en considération les enveloppes agglomérées existantes (dents creuses) ou de les desserrer pour conserver l'esprit de ce village.

Par ailleurs, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à destination d'habitat est identifié au sein de la commune : un hameau traditionnel, à cheval sur la commune de Cazaugitat qui a connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire. Il s'agit de permettre la construction d'une habitation sur une parcelle non agricole et située hors site à enjeux écologiques et paysagers particuliers. A l'exception des entités urbaines du bourg, et s'appuyant d'un investissement important réalisé par la commune pour assurer la défense incendie du site, il s'agit du seul hameau de la commune présentant des constructions contemporaines où l'intégration d'une nouvelle construction n'impactera pas la qualité urbaine du site.



b. Caplong

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	2,06	+1,88
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	0,18	

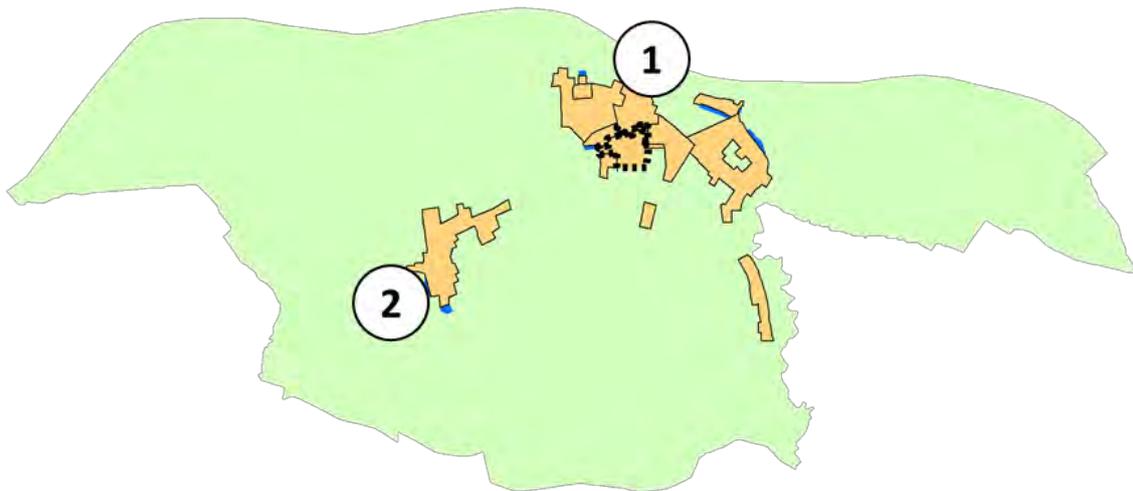


La seule évolution par rapport au PLUi précédent est le reclassement en STECAL à destination d’habitat du hameau de Breuil présentant l’une des plus fortes densités des ensembles bâtis de la commune et un nombre relativement important de constructions. De ce fait cette identification est en totale compatibilité avec les critères du SCoT. L’objectif est de permettre la construction d’environ 2 logements. Une partie du site est plantée et utilisée en vigne, mais son exploitation est contrainte par sa faible surface et la proximité des bâtiments et habitations existants. Le site est couvert par les réseaux électrique, numérique et d’eau potable. La carte d’aptitude des sols ne présente aucune difficulté à la mise en œuvre de l’assainissement non collectif. Il n’est identifié aucun enjeux environnementaux ou paysagers particuliers.



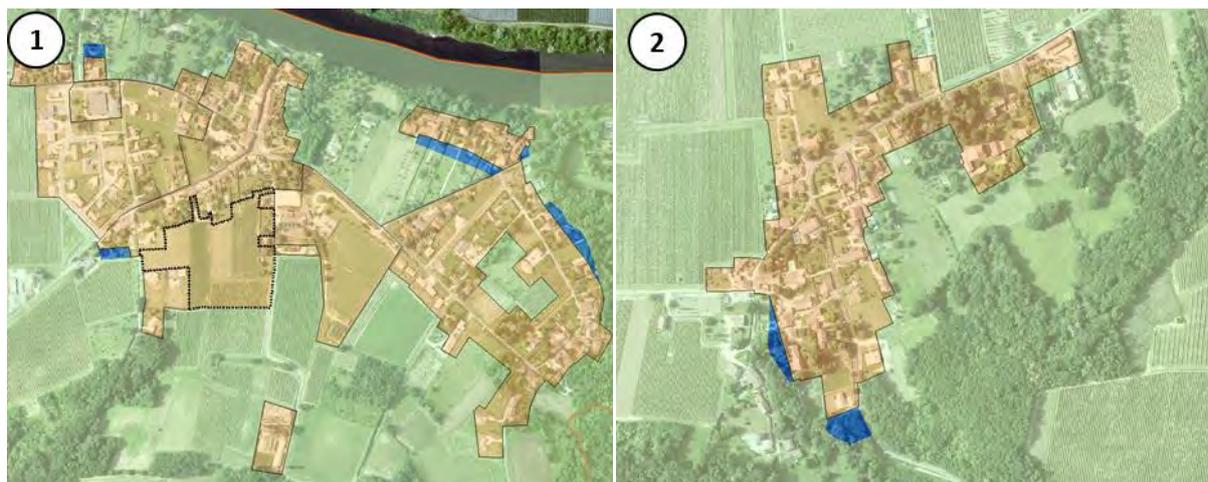
c. Eynesse

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	0	
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	1,20	-1,20



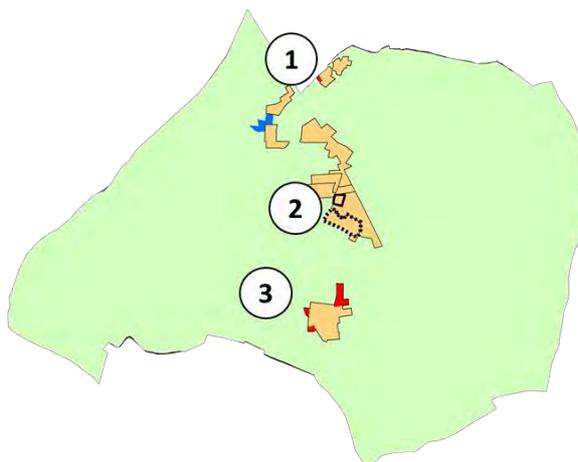
Les seules évolutions de zonage sur la commune d'Eynesse consistent à reclasser en zone agricole ou naturelle des fonds de parcelles non bâties afin de limiter une urbanisation en « second voire troisième rang » pouvant générer une multiplication des accès depuis les emprises publiques existantes, accentuer les conflits d'usage avec les espaces agricoles et naturels et contribuer à une surproduction de logements au regard des objectifs définis.

La zone 2AU constituant un cœur d'îlot important, stratégique pour l'avenir de la commune, est préservé en zone à urbaniser à long terme soumise à révision du PLUi afin d'assurer la cohérence du développement urbain.



d. La Roquille

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,23	+0,42
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	0,81	



Dans la continuité du PLUi précédent, l'objectif est de conforter le bourg et de permettre ponctuellement la construction de nouveaux logements dans quelques hameaux. Le présent PLUi reclasse ainsi en zone urbaine une partie de jardin d'une construction existante « aux Galineaux » au Nord de la commune, en extension limitée de l'ensemble bâti existant répondant au critère de densité, continuité et compacité du SCoT. Ce reclassement permet de rationaliser la consommation d'espace en favorisant la production de logements hors des espaces agricoles et naturels présentant des enjeux environnementaux ou paysagers avérés. Le site est couvert par les réseaux électrique, numérique et d'eau potable.

La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à la mise en œuvre de l'assainissement non collectif.

Le reclassement en zone agricole ou naturelle des parcelles « aux Grands Bérards » à l'Ouest du bourg vise à préserver une coupure d'urbanisation et restreindre l'urbanisation sur un site non identifié par les critères du SCoT.

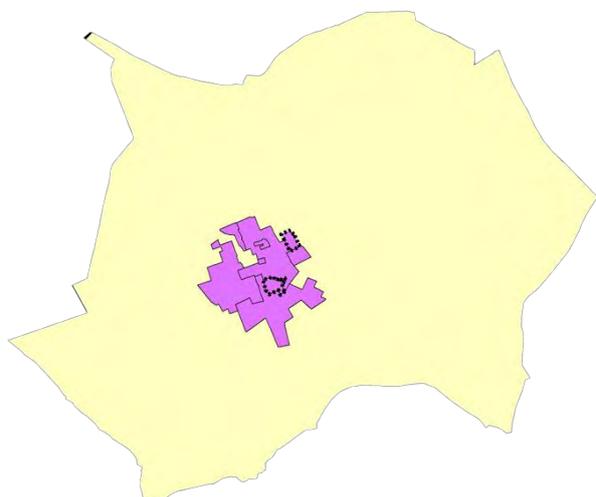
En continuité du PLUi précédent, la zone à urbaniser à court terme est préservée au cœur du bourg au sein de la tâche urbaine existante, à proximité immédiate des équipements communaux. Une zone à urbaniser à long terme, en extension de la tâche urbaine, est préservée, soumise à révision du PLUi afin d'assurer la cohérence du développement urbain et du potentiel d'accueil de population.

Enfin le PLUi permet une extension limitée de la zone urbaine au Sud de la commune, du hameau « Valfontaine » (constitué d'une vingtaine de constructions récentes) pour l'accueil de 2 logements maximum. Cette extension n'impacte pas de surfaces agricoles. Le site est couvert par les réseaux électrique, numérique et d'eau potable. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à la mise en œuvre de l'assainissement non collectif. L'urbanisation est cependant limitrophe à un élément de la trame verte, comme le sont les constructions déjà existantes.



e. Landerrouat

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	22,98	4,62%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	474,50	95,38%



Landerrouat possède un bourg structuré qui forme l'unique entité urbaine de la commune. Le PLUi classe donc cette entité urbaine répondant aux critères de compacité et de continuité du SCoT.

L'objectif est de conforter ce cœur de bourg multifonctionnel et de favoriser la mutualisation des réseaux. La surface dégagée en zone urbaine doit permettre la production de logements neufs en cohérence avec l'objectif attribué par le PLH et une densification maîtrisée. Les espaces libres de la zone urbaine ne couvrent pas des espaces agricoles utilisés.

Il est à noter que la mise en œuvre du projet de zonage a privilégié et centralisé le confortement du bourg. Néanmoins ce projet a dû s'adapter à certaines contraintes : un réseau de desserte électrique limité à l'échelle du bourg mais aussi un réseau de routes (du Château d'Eau, rue de l'Ecole) qui peu présenter une certaine dangerosité quant aux modalités de desserte de certaines parcelles du cœur de bourg.

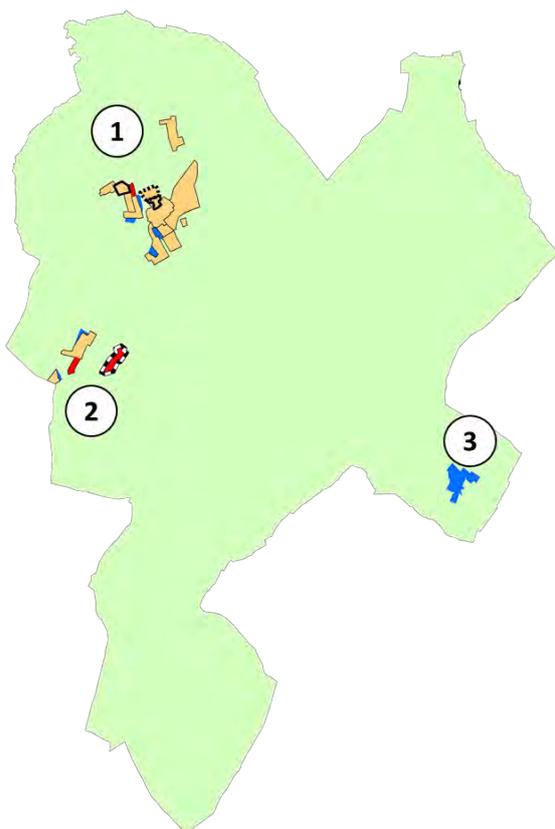
Ce contexte explique pour partie l'identification de deux zones à urbaniser à long terme soumises à révision du PLUi : celle du cœur de bourg et celle en extension Est à proximité des « nuisances » causées par l'activité de la Salle des Fêtes, hors surface agricole utilisée. Le classement en zone à urbaniser à long terme répond à une logique d'accueil de population maîtrisée au fil du temps et d'adaptation des réseaux

Dans ce contexte, il a été fait le choix de privilégier les secteurs que la commune pouvait pleinement assumer en matière de desserte de réseau et de laisser certains autres secteurs en suspend et en attente d'études et d'aménagements nécessaires.

f. Les Lèves-et-Thoumeyragues

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	3,34	-3,05
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	6,39	

Dans la continuité du PLUi précédent, l'objectif est de conforter le bourg et de permettre ponctuellement la construction de nouveaux logements sur le hameau de « Marjotte ».



Le présent PLUi préserve les zones à urbaniser à court terme afin de conforter l'accueil de population au cœur du bourg. Ces zones, comprise en partie au sein de la tâche urbaine, ne consomment pas d'espaces agricoles utilisés.

Une zone à urbaniser à long terme soumise à révision du PLUi est également préservée afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement urbain.

En cohérence avec la zone à urbaniser maintenue au Nord, marquant l'entrée de bourg, la zone urbaine est également étendue sur la zone agricole ou naturelle (mais hors espace agricole utilisé) afin de permettre la construction d'une ou deux habitations valorisant l'entrée de bourg. Celui-ci bénéficie de l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif.

Au sein du bourg, le PLUi reclasse en zone agricole ou naturelle des fonds de parcelles non bâties afin de limiter une urbanisation en « second voire troisième rang » pouvant générer une multiplication des accès depuis les emprises publiques existantes et accentuer les conflits d'usage avec les espaces agricoles et naturels. En outre, ces espaces sont traversés ou limitrophe d'un corridor écologique repéré dans la trame verte. L'espace reclassé en zone naturelle au Sud du bourg est justifié par la topographie marquée. Il s'agit de restreindre l'urbanisation afin de limiter les risques relatifs à l'écoulement des eaux pluviales notamment.

Les hameaux de « Marjotte » et « Les Arnautons » au Sud de la commune présentent les caractères de densité, compacité et de continuité exposés par le SCoT et forment des ensembles d'environ 10 bâtiments récents (habitat pavillonnaire). Sur « Les Arnautons », le reclassement en zone urbaine tient compte de constructions existantes et intègre un potentiel de constructibilité au sein d'une dent creuse non agricole. Un STECAL à destination d'habitat est identifié au hameau « Marjotte » permettant la construction d'un logement, hors surface agricole utilisée et sans impact notable sur l'environnement et le paysage.

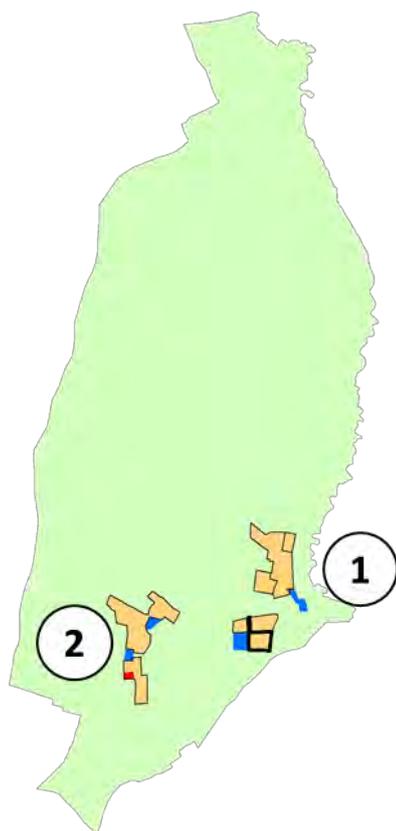
Ces sites sont couverts par les réseaux électrique, numérique et d'eau potable. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à la mise en œuvre de l'assainissement non collectif.

A l'Est de la commune, le hameau « Les Martineaux » est reclassé en zone naturelle ou agricole. Non couvert par l'assainissement collectif, il présentait un potentiel de constructibilité important au regard de l'objectif de production de logements attribué à la commune. En outre, il s'agit d'un hameau ancien dont la qualité urbaine est à préserver d'une urbanisation contemporaine.



g. Ligueux

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	0,20	-1,71
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	1,91	



Le PLUi précédent classait une zone 2AU au Sud du bourg de Ligueux, s'appuyant sur du foncier communal. Le rapport de présentation mentionnait : « Si la zone est aujourd'hui trop importante pour être intégrée dans les objectifs du PLUi à court terme, le renforcement des réseaux (voirie notamment) extérieur à l'opération, et la définition des attentes de l'urbanisation de cette zone à travers une OAP permettront de renforcer l'urbanisation autour d'un quartier résidentiel nouvellement créé. »

Aujourd'hui, le potentiel d'accueil sur ce site répond aux objectifs attribués à la commune induisant le reclassement de la zone 2AU en zone 1AU. Le site est longé au Sud par un corridor écologique et ne dispose pas d'assainissement collectif. Néanmoins l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre les aménagements adéquats.

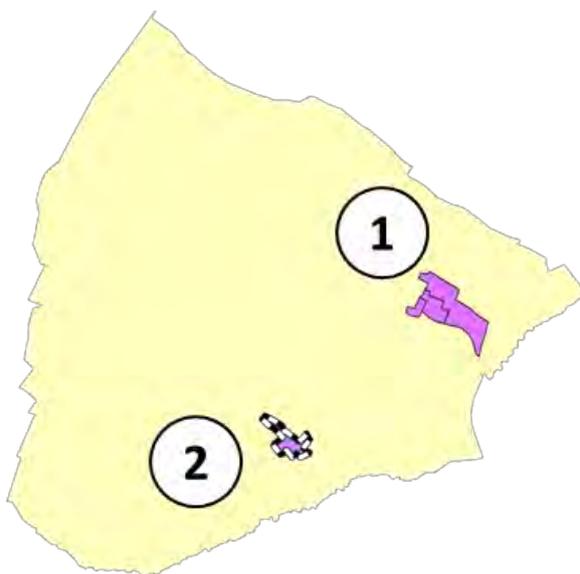
Le partie Sud du bourg, constituant une extension linéaire de l'urbanisation, non accessible par une emprise publique existante, couverte par des bois de la trame verte, est reclassée en zone agricole ou naturelle.

Le hameau de « Saint-Martial » était déjà classé en zone urbaine dans le PLUi précédent et répond aux critères de densité, compacité et continuité du SCoT. Le PLUi précédent offrait un potentiel de constructibilité sur quelques terrains libres, sans qu'aucune opération n'ait eu lieu. Le présent PLUi, dans la recherche d'une réduction de la consommation d'espaces, réduit et relocalise le potentiel constructible mobilisable au Sud du hameau, où la mobilisation du potentiel de densification est avérée. Cette extension n'impacte pas de surfaces agricoles. Le site est couvert par les réseaux électrique, numérique et d'eau potable. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à la mise en œuvre de l'assainissement non collectif.



h. Listrac-de-Durèze

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	8,78	1,66%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	521,27	98,34%



La commune de Listrac-de-Durèze est structurée autour de 2 entités urbaines principales : le bourg constitué d’habitations récentes et le hameau du « Grand Monguillet » répondant aux critères de compacité, continuité et densité du SCoT et constitué d’une quinzaine de constructions. L’objectif est de favoriser l’accueil de nouvelles populations en confortement du bourg en préservant et valorisant l’espace vert central marquant l’identité du bourg. La capacité d’accueil mobilisable ne couvre pas d’espaces agricoles utilisés.

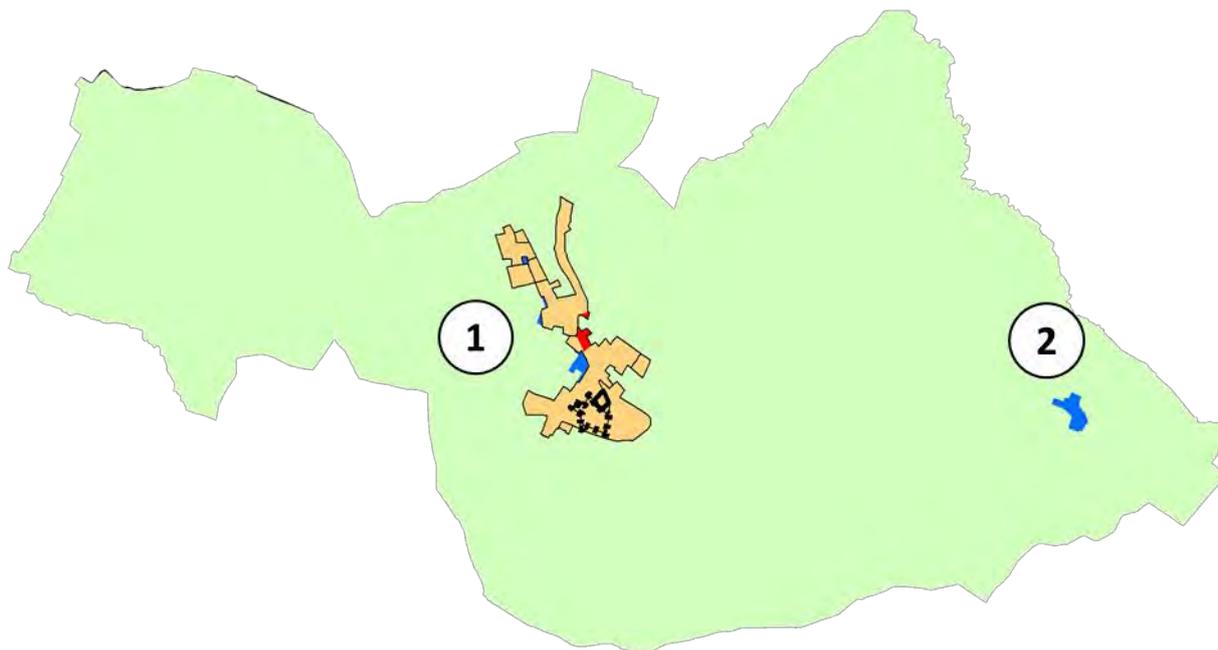
Un STECAL à destination d’habitat est défini sur le hameau du « Grand Monguillet » permettant la construction d’un à deux nouveaux logements en confortement de cette entité urbaine, la plus dense de la commune.

Le foncier mobilisable correspond à un comblement de dents creuses entre des bâtis existants, n’impactant donc ni l’activité agricole, ni les paysages ni les espaces à enjeux environnementaux.



i. Margueron

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	0,82	-2,51
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	3,33	



Afin de répondre aux objectifs de production de logements qui lui sont attribués, le zonage sur la commune de Margueron préserve la mobilisation du foncier en cœur d’îlot par le maintien de la zone à urbaniser à court terme. Une zone à urbaniser à long terme, soumise à révision du PLUi, est également maintenu afin d’assurer la cohérence temporelle d’accueil de population, notamment en cohérence avec les réseaux, dont l’assainissement collectif.

Le potentiel en zone urbaine est en revanche revu. Des fonds de parcelle sont reclassés en zone agricole ou naturelle afin de matérialiser un espace tampon vis-à-vis des boisements existants. Au Nord

de la zone d'équipements sportifs, une partie de parcelle est reclassée en zone naturelle afin de limiter la construction d'une nouvelle habitation pouvant engendrer des problématiques d'accessibilité.

Le long de la D708, le PLUi classait en zone urbaine un potentiel constructible important (2 à 4 logements). Au vu des caractéristiques du site, la cohérence de l'urbanisation devrait être assurée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (mutualisation des accès depuis la D708, gestion de l'accessibilité des constructions déjà existante en second rang d'urbanisation, rationalisation de la consommation d'espace). Mais ce site fait l'objet d'une rétention foncière qui limite toute opération d'aménagement d'ensemble et ne permet donc pas d'assurer la cohérence de l'urbanisation. Cela justifie son reclassement en zone agricole ou naturelle.

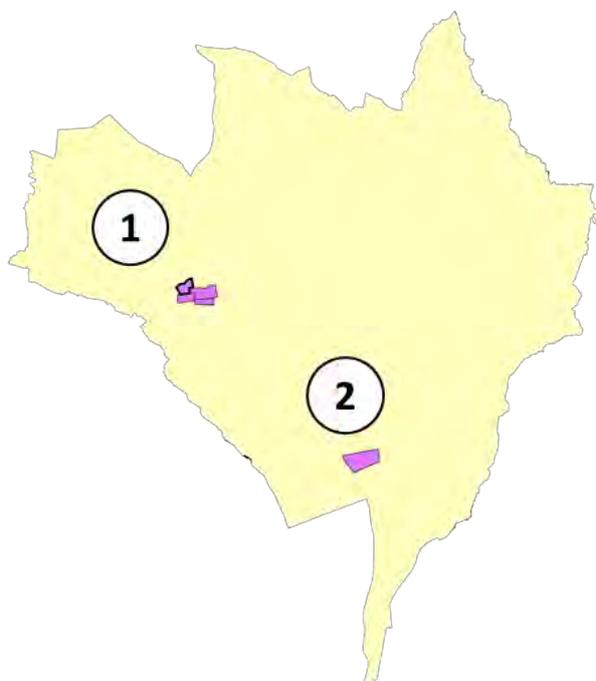
A l'inverse, le PLUi classe en zone urbaine une zone permettant le comblement d'une dent creuse le long de la D708, où l'urbanisation encadrée par le règlement écrit n'engendrera pas de problématiques spécifiques.

Enfin, le PLUi reclasse en zone agricole ou naturelle le hameau ancien de « Fondefière » afin de limiter la nouvelle urbanisation hors secteur desservi par l'assainissement collectif et préserver la qualité urbaine traditionnelle de ce hameau face à l'urbanisation contemporaine.



j. Massugas

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	9,74	0,68%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	1433,14	99,32%



La commune de Massugas est structurée autour d'une unique entité urbaine : son bourg, bénéficiant d'équipements publics.

Le projet porté par le PLUi est de conforter cette centralité en favorisant la construction de nouveaux logements autour du pôle d'équipements publics. Une zone à urbaniser, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est donc définie en extension du bourg existant, puisqu'il ne présente pas, ou très peu, de potentiel foncier mobilisable au sein de la tâche urbaine existante. Le site a été choisi (notamment) parce qu'il n'est pas utilisé pour l'agriculture et permet de créer une véritable entrée de bourg depuis la D128. Il est toutefois marqué par une certaine pente sur 2/3 de sa surface et par un espace boisé en bordure de ruisseau qui doit être préservé en espace naturel. Ces deux particularités engendrent une densité plus limitée dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain.

La commune accueille sur son territoire des infrastructures nécessaires à la collecte et au traitement des ordures ménagères (USTOM). Afin de garantir une gestion adaptée aux activités existantes, le site est classé en zone urbaine à destinations d'activités économiques.



k. Pellegrue

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	3,96	-14,89
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	18,85	



Les évolutions du zonage sur la commune de Pellegrue relèvent essentiellement de l'adaptation de la surface ouverte à l'urbanisation en cohérence avec l'objectif de production de logements spécifiée par le PLH et la recherche de la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En extension de la bastide, le potentiel constructible important du PLU précédent ne paraît plus justifiable dans le cadre d'une recherche d'équilibre et de cohérence territoriale. Le potentiel constructible sur la commune a donc été revu, s'inscrivant pleinement dans une logique d'aménagement de bourg global.

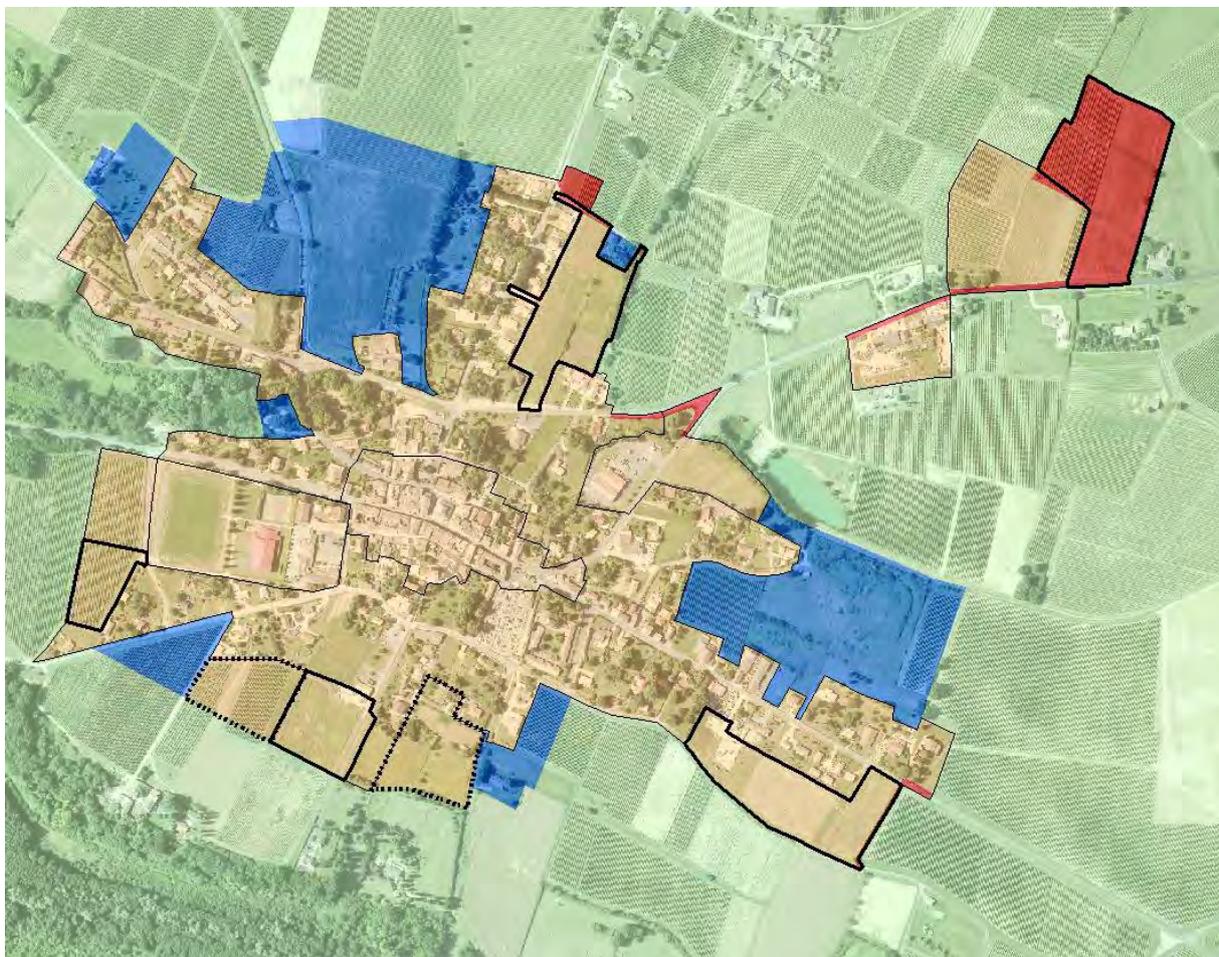
Au-delà des objectifs forts de lutte contre la vacance, et comme évoqué dans le chapitre relatif à la mise en œuvre des objectifs du volet habitat, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces doit nécessairement s'inscrire dans une logique de complémentarité à l'engagement pris de mettre en œuvre des outils en faveur de la revitalisation de la bastide. Cette complémentarité s'explique à travers plusieurs orientations :

- Le développement d'un pôle d'équipements de santé au Sud de la commune (zone à urbaniser à court terme à destination d'équipements publics) autour duquel doit s'articuler à plus long terme une nouvelle vie de quartier (maintien des zones à urbaniser à long terme attenantes). Le PLUi mobilise d'ailleurs un certain nombre d'outils (OAP, emplacements réservés) garantissant les modalités d'encadrement de l'opération globale sur ce secteur Sud.
- Pour ces mêmes raisons, la zone à urbaniser à court terme située aux abords des équipements sportifs est maintenue, d'autant qu'il doit s'agir d'une opération menée par Gironde Habitat qui favorisera la mixité sociale (17 logements) au sein de la commune. Cette opération a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager en fin d'année 2018.
- Au Nord, le choix est fait de maintenir la zone à urbaniser localisée en partie sur du foncier communal pour permettre l'accueil de nouveaux logements. Cette situation permet de se prémunir de la rétention foncière et d'assurer la mise en œuvre d'un projet urbain à plus ou moins long terme dans un cadre maîtrisé.
- Au Sud-Est enfin, une zone à urbaniser à court terme est maintenue afin de diversifier l'offre en logements sur un secteur où les élus se sont assurés qu'il n'y aura pas de rétention foncière. De plus, le site concerne une partie de fonds de parcelle non utilisés, perdus pour l'agriculture.

- Le potentiel mobilisable précédemment justifié suffit à produire le nombre de logements neufs attribué à la commune en complément de la mobilisation du foncier libre déjà existant au cœur de la zone urbaine et la reprises de logements vacants. Dès lors, les zones à urbaniser à court et long termes constituant les extensions Nord et Est du bourg sont reclassés en zone agricole ou naturelle. Cela répond également à une réduction de la consommation d'espaces.

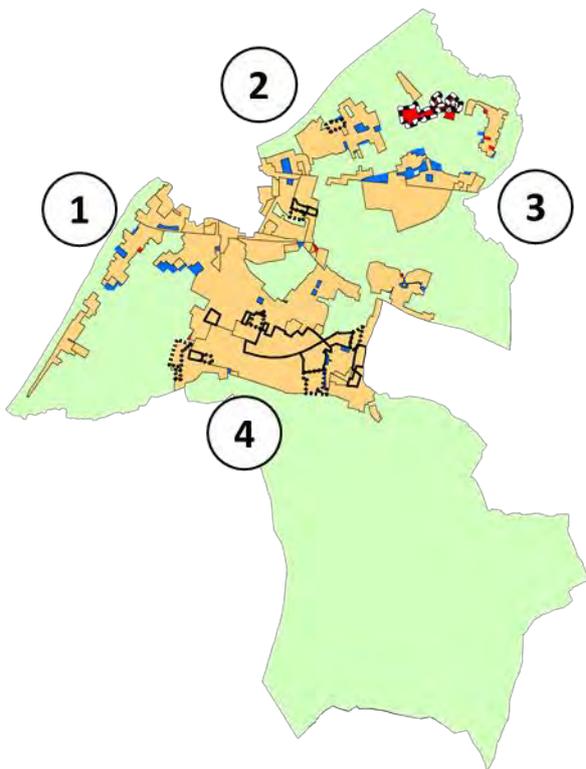
Au regard de l'accueil projeté de nouvelles populations, afin de maintenir une offre d'emplois locale en cohérence, le PLUi identifie une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités économiques à l'Est du bourg. Celle-ci a été identifiée par le SCoT du Grand Libournais comme « zone d'activités de proximité » d'une surface de 3 hectares, ce qui correspond à la surface dégagée par le PLUi.

Enfin, le zonage identifie une zone urbaine à destination d'activités touristiques au Sud de la commune afin de permettre le développement de l'activité et favoriser la diversification des activités agricoles sur le territoire. Le site est constitué de terres agricoles mais hors enjeux environnementaux ou paysagers particuliers.



## I. Pineuilh

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	8,42	-9,32
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	17,74	

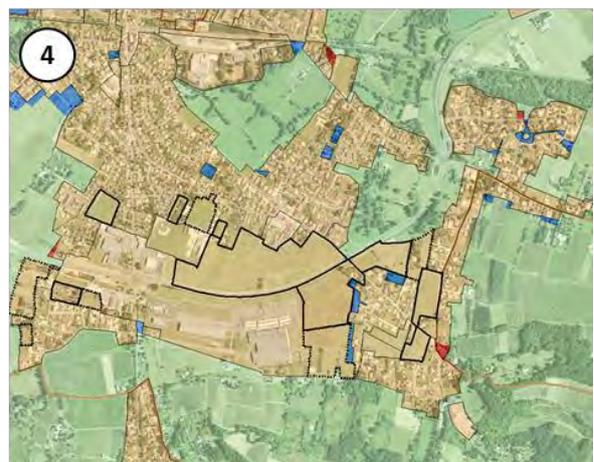
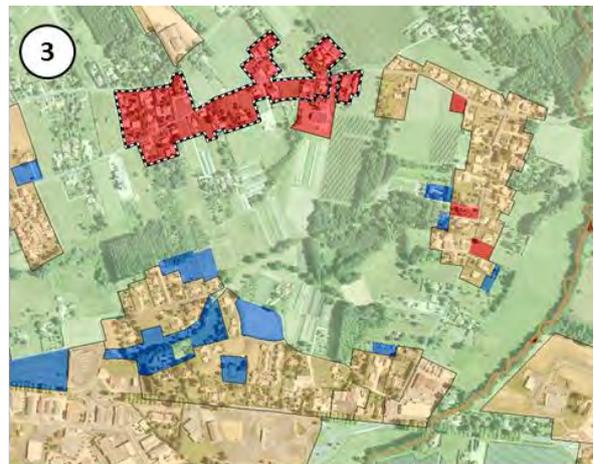


La commune de Pineuilh connaît une attractivité certaine. Centralité d'équilibre, elle a vocation à maintenir cette attractivité en préservant un potentiel foncier constructible mobilisable. En revanche, les modalités du développement urbain ces dernières années pose des problématiques notables : les divisions parcellaires en second rideau d'urbanisation, vers les espaces naturels et agricoles ; une surconsommation relative par l'habitat individuel qui s'appuie essentiellement sur la forme pavillonnaire. Le présent PLUi vise ainsi à apporter des réponses réglementaires permettant de mieux cadrer les potentiels constructibles identifiés :

- Reclassez des fonds de parcelle de zone urbaine à zone agricole ou naturelle afin de limiter une urbanisation en « second voire troisième rang » si cela est susceptible de générer une multiplication des accès depuis les emprises publiques existantes et accentuer les conflits d'usage avec les espaces agricoles et naturels.
- Reclassez des cœurs d'îlots sous formes de jardins, espaces boisés et espaces verts communs de zone urbaine à zone naturelle afin de préserver des espaces de respiration, préserver la qualité paysagère de certains éléments et limiter la constructibilité sur les secteurs de concentration des eaux pluviales.
- Il s'agit en revanche d'appuyer la production de logements sur un potentiel de divisions parcellaire au cœur de la tâche urbaine ne générant pas de conflits d'usage avec les espaces naturels et agricoles et ne générant pas de risques ou nuisances. Pour cela, il convient d'y adapter un socle réglementaire visant à gérer la compacité du tissu bâti de manière soutenable.

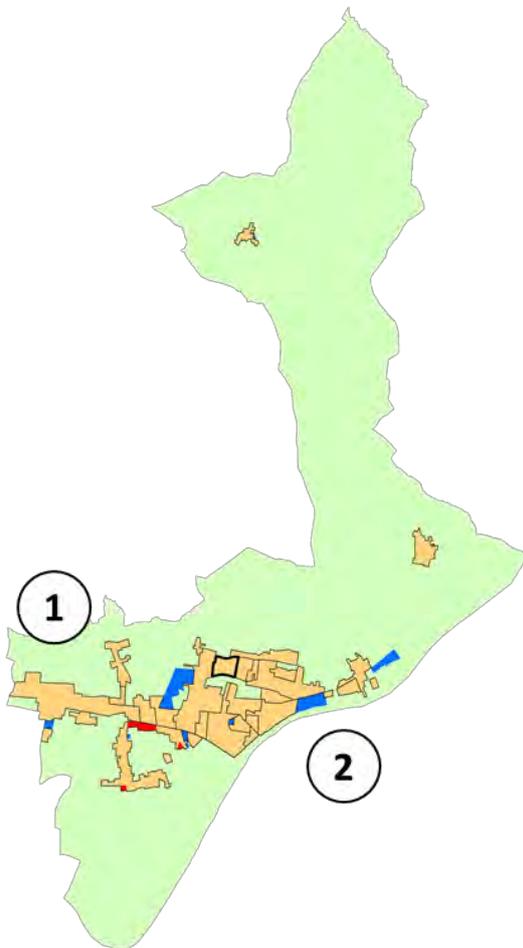
A l'Est du cœur de ville, le PLUi définit un STECAL à destination d'habitat afin de permettre le comblement de quelques dents creuses (environ 4 logements). Bien que répondant aux critères du SCoT en termes de compacité, continuité et densité, ce site ne bénéficie pas, contrairement aux zones urbaines, de l'assainissement collectif. Il s'agit donc d'y limiter l'accueil de nouvelles populations. S'agissant de la mobilisation de dents creuses au sein d'un tissu pavillonnaire, la production nouvelle de logements sur ce STECAL ne génèrera aucune incidence notable sur l'environnement, les paysages ou l'activité agricole.

Le PLUi maintient l'ensemble des zones à urbaniser à court et long terme du PLUi précédent. Elles constituent quasiment toutes des cœurs d'îlots de surface importante où une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est nécessaire pour assurer la cohérence de l'urbanisation vis-à-vis de l'existant. Les zones à urbaniser à long terme sont celles qui constituent l'extension future de la zone urbaine, traduisant la recherche de cohérence spatiale et temporelle du développement urbain de la commune : l'ensemble des potentialités au sein de la tâche urbaine est mobilisé en premier lieu.



m. Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	2,95	-13,8
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	16,75	



Les évolutions de zonage sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt reposent essentiellement sur l’adaptation du potentiel constructible au regard des objectifs de production de logements alloués.

Ce potentiel était déjà repéré au sein de la zone à urbaniser à court terme en cœur d’îlot maintenue par le présent PLUi et de façon très dispersée au sein de la zone urbaine.

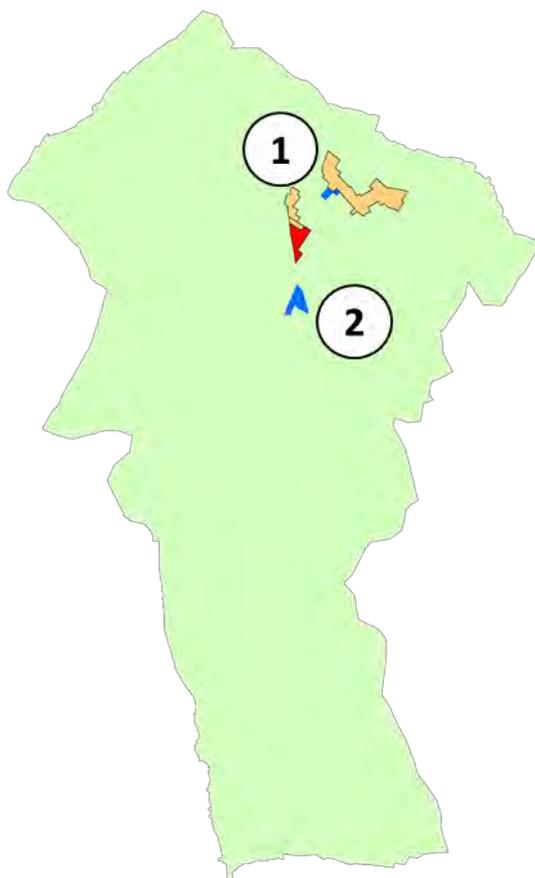
Consciente du potentiel foncier existant par comblement de dents creuses et divisions parcellaires, la municipalité souhaite limiter l’extension de la zone urbaine notamment afin de limiter l’extension linéaire (à l’Est), préserver les qualités paysagères de certains éléments remarquables (le long de la Dordogne) et limiter la consommation des espaces agricoles utilisés (à l’Ouest de la zone à urbaniser).

Le PLUi reclasse à l’inverse certains secteurs de zone agricole ou naturelle en zone urbaine. Il s’agit essentiellement de parcelles déjà bâties intégrés à la tâche urbaine telle que définie en application des critères de compacité, continuité et densité du SCoT. Quelques espaces encore constructibles sont repérés au sein de ces nouvelles nouvellement classés en zone urbaine, sur des terrains non agricoles.



n. Riocard

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	1,58	-0,42
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	2,00	



La commune de Riocard dispose d'un bourg sans équipements publics majeurs. L'urbanisation contemporaine s'est réalisée plutôt à distance du bourg, le long de la D141. L'essentiel de l'évolution portée par le PLUi par rapport au zonage de 2013 repose sur le bilan tiré de la mise en œuvre du projet ces dernières années. Le constat a été que certaines parcelles mises en constructibilité en 2013 n'ont fait l'objet d'aucun projet malgré les demandes formalisées de l'époque. Tout en s'inscrivant dans une logique de long terme en privilégiant le bourg ou sa proximité, il s'agit à travers le PLUi révisé de redistribuer le potentiel constructible sur des espaces déjà mités par l'urbanisation et dont il convient de confirmer la vocation résidentielle et non plus agricole.

C'est pourquoi le PLUi identifie une nouvelle zone urbaine en tenant compte des constructions récentes, le long de la D141. Le potentiel mobilisable, entre deux constructions, est localisé sur des terrains non agricoles où la volonté de vente du propriétaire est assurée et bénéficiant des réseaux. La carte d'aptitude des sols ne présentent pas de contraintes à l'assainissement non collectif.

Cette zone urbaine doit permettre la production de 2 à 3 logements en complément des comblements de dents creuses ponctuels au sein du bourg.

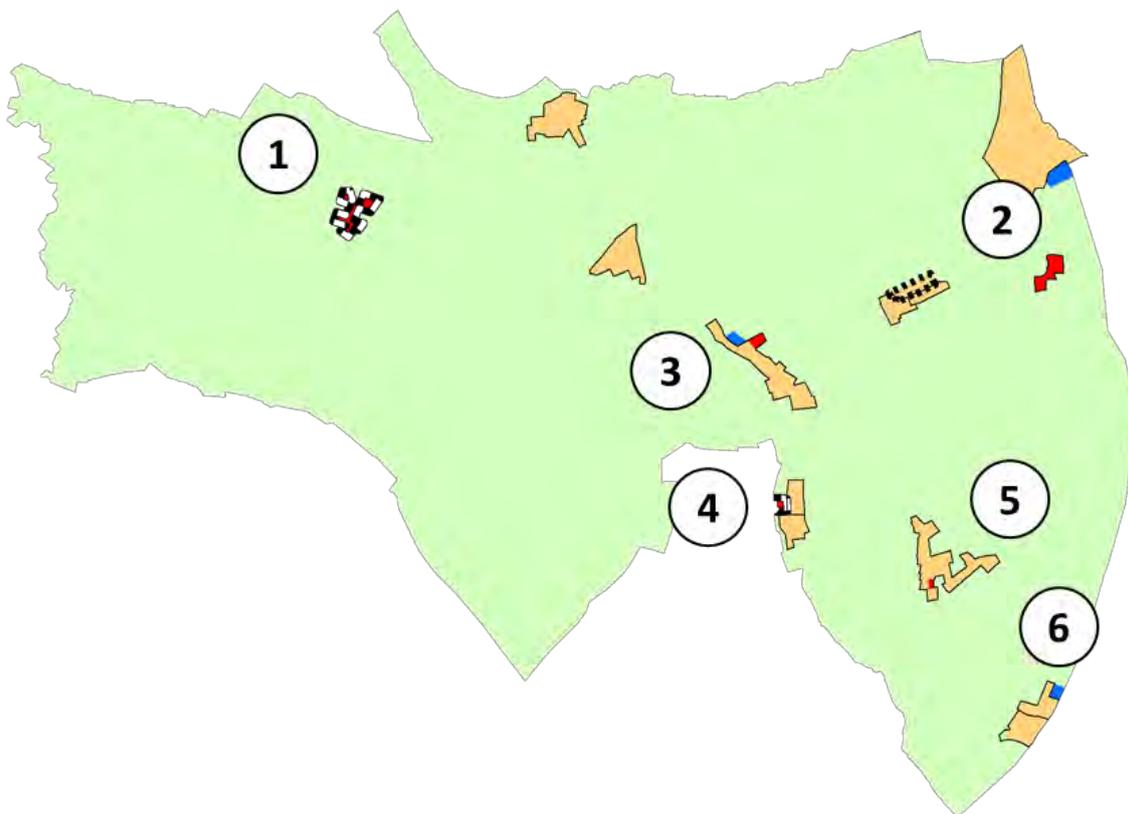
En revanche, le PLUi reclasse en zone agricole ou naturelle la parcelle d'extension du bourg sur les espaces agricoles, qui par ailleurs ne dispose pas d'accès depuis les emprises publiques existantes.

Enfin, le PLUi reclasse en zone agricole ou naturelle la zone urbaine dédiée à l'activité économique située plus au Sud (scierie). Le règlement de ces zones permet de répondre aux besoins de l'activité.



o. Saint-André-et-Appelles

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	3,67	+2,19
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	1,48	



La commune, aux portes de Pineuilh, dispose de multiples entités urbaines, héritage d’une urbanisation diffuse et d’une certaine attractivité de la commune voisine. Saint-André-et-Appelles ne dispose donc pas vraiment de centralité. L’enjeu sur la commune est ainsi de redéfinir le potentiel constructible afin d’assurer l’atteinte des objectifs de production de logements.

Le PLUi définit un STECAL à destination d’habitat à l’Ouest de la commune au lieu-dit « Les Barbereaux ». Cela permet la construction d’une habitation, hors surface agricole utilisée, hors enjeu

paysagers et environnementaux. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.

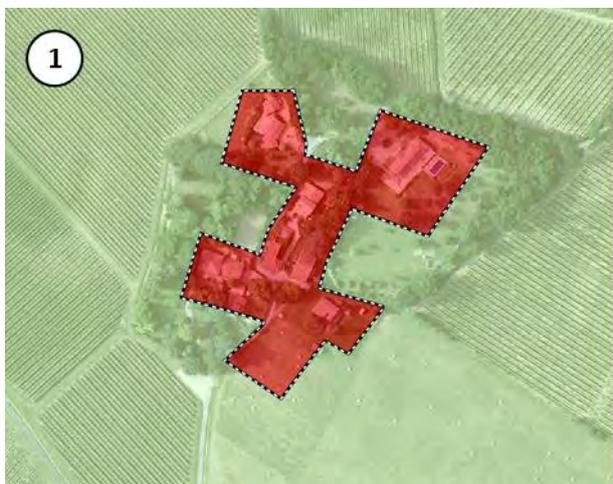
À l'Est, limitrophe à Pineuilh, le PLUi reclasse en zone naturelle une parcelle au Sud présentant un important potentiel de construction par division parcellaire, sur un terrain à la topographie marquée. Il s'agit de limiter l'urbanisation qui pourrait engendrer des problématiques spécifiques (accessibilité, gestion des eaux).

Plus au Sud, une zone urbaine à destination d'activités touristiques est définie par le PLUi afin de répondre à un projet d'ores et déjà présenté à la municipalité et qui permet d'offrir une activité d'hébergements touristiques et insolites sur le territoire en soutien à l'économie locale. Le site ne présente pas d'enjeux paysagers ou environnementaux particuliers et ne concerne pas des espaces agricoles.

Une zone à urbaniser à long terme soumise à révision du PLUi est maintenue en extension du bourg. Il s'agit d'appréhender l'accueil de population à long terme.

Un potentiel constructible était identifié par le PLUi précédent au hameau « Le Rale », le long de la D141. Tout en préservant ce potentiel, il s'agit de le relocaliser afin de ne pas créer une sortie directe sur la D141.

De même, le PLUi précédent avait identifié un potentiel constructible sur le hameau « Les Bérangers » au Sud de la commune, sans qu'aucune opération n'ait lieu. Afin de répondre aux objectifs du PLH, le présent PLUi relocalise le potentiel constructible sur les entités urbaines « Les Sandaux » (extension urbaine) et « Les Chapelains » (comblement de dent creuse), hors surfaces agricoles utilisées, hors sites à enjeux paysagers et environnementaux particuliers.





p. Saint-Avit-Saint-Nazaire

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	7,21	+1,05
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	6,16	

Le projet porté sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire est de conforter l'entité urbaine limitrophe à Pineuilh, qui bénéficie d'une proximité importante aux équipements et à l'emploi.

La zone à urbaniser est ainsi préservée pour la production de nouveaux logements le long de l'axe stratégique de la D130E9 / D936.

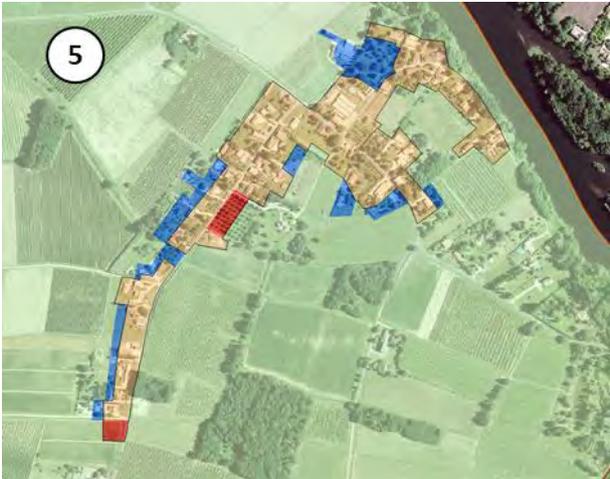
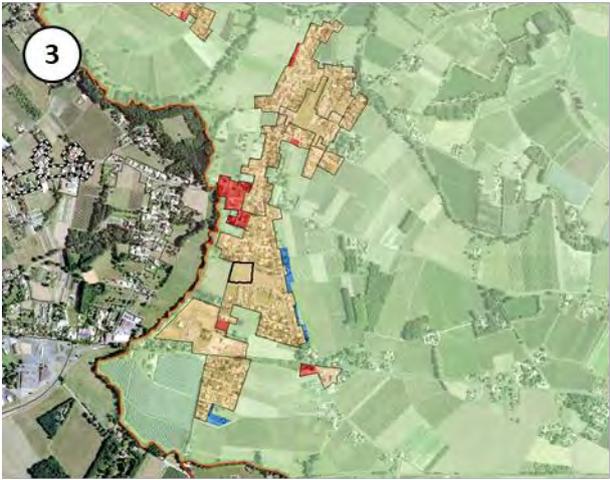
Dans ce secteur, le PLUi reclasse certaines parcelles en zone urbaine afin de conforter l'urbanisation sur ce site bénéficiant de l'assainissement collectif et d'une accessibilité remarquable. Il s'agit ainsi à la fois de prendre en compte le bâti existant et de favoriser la densification maîtrisée des dents creuses et cœur d'ilots.

En revanche, les fonds de parcelles sont reclassés en zone agricole ou naturelle afin de limiter l'urbanisation en second rang pouvant accentuer les problématiques de multiplication des accès et de conflits d'usage avec les espaces agricoles.

La zone d'activités économiques situées le long de la D936 au Sud, est étendue de façon limitée mais répondant aux besoins de l'activité existante. Le site reclassé en zone urbaine est occupé par un bâti délabré. Le reclassement n'a donc aucun impact sur le paysage, l'activité agricole ou l'environnement.

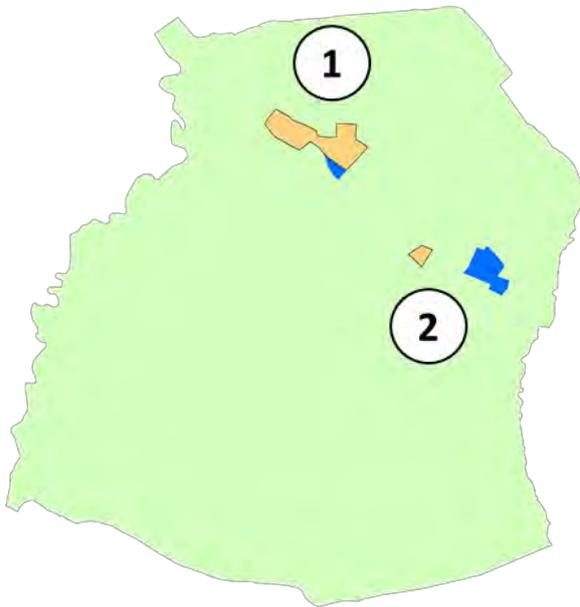
Au Sud et à l'Est de la commune, les entités urbaines dites « Les Goulards » et « Lartigue » répondent aux critères du SCoT. Le PLUi vise à permettre la construction ponctuelle de quelques logements en reclassant en zone urbaine des espaces naturels ou agricoles en dents creuses entre le bâti existant et en reclassant en zone naturelle ou agricoles les fonds de parcelles afin de limiter les possibles conflits d'usage avec les espaces agricoles et restreindre les problématiques d'accessibilité.

Le PLUi définit enfin 2 STECAL à destination d'habitat au lieu-dit « Les Places » et à « Saint-Nazaire ». Dans le premier cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation en densification d'une dent creuse. Dans le deuxième cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation à l'entrée du hameau qui a connu une urbanisation récente. Dans les deux cas, l'urbanisation ne concerne pas de surface agricole utilisé ni de site à enjeux paysagers ou environnementaux particuliers. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.



q. Saint-Avit-de-Soulège

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	0	-1,54
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	1,54	



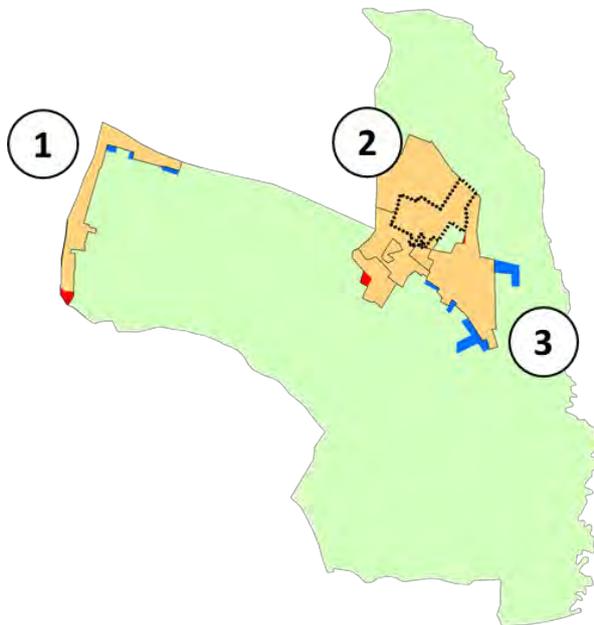
Le projet sur la commune, en continuité du PLUi précédent, vise à conforter la centralité de bourg dont les critères de continuité, compacité et densité répondent au SCoT. Le potentiel constructible au sein du bourg, tel que défini par le PLUi précédent permet de répondre aux objectifs de production de logements déterminés dans le PLH. Au Sud-Est du bourg, une partie est reclassée en zone agricole ou naturelle. Il s'agit de fonds de jardins valorisant la qualité rurale de l'entrée de bourg qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

A l'Est, le hameau « Migouterie » est reclassé en zone agricole ou naturelle. Il bénéficie d'une qualité urbaine intéressante qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation. De plus, de remarquables panoramas sur les espaces viticoles s'offrent depuis l'emprise publique vers le Sud, auparavant constructibles.



r. Saint-Philippe-du-Seignal

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	0,51	-1,76
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	2,27	



Les évolutions de zonage entre le présent PLUi et le PLUi précédent vise à :

- Reclasser les fonds de parcelles et les extensions linéaires en zone agricole ou naturelle afin de limiter l'urbanisation en second rang pouvant accentuer les problématiques de multiplication des accès et de conflits d'usage avec les espaces agricoles,
- Permettre ponctuellement le comblement de dents creuses en cohérence avec l'urbanisation passée, au sein de la tâche urbaine définie par le PLUi précédent,
- Conforter la centralité de bourg en préservant une zone à urbaniser à long terme soumise à révision du PLUi en cœur d'îlot. Il s'agit d'assurer la cohérence de l'accueil de population dans le temps au regard des besoins et des capacités du territoire, notamment de l'assainissement collectif.



s. Saint-Quentin-de-Caplong

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	5,02	+4.69
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	0,33	



Le PLUi conforte le projet de développement urbain entamé par le PLUi précédent en maintenant la transformant la zone 2AU en zone 1AU, à urbaniser à court terme, du bourg pour l'accueil de nouvelles habitations. La partie de parcelle viticole est préservée et reclasser en zone agricole.

A l'Est, le hameau « Les Saurins » répond aux critères de compacité, continuité et de densité du SCoT. Il a connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire et présente un potentiel de densification important.

Le PLUi reclasse en zone urbaine ce hameau afin de permettre la production de nouveaux logements par comblement de dents creuse ou de cœurs d'îlots sur des espaces non agricoles, sans impacts sur les paysages ou l'environnement (une partie de la zone urbaine est valorisée au titre de l'article L.151-19). La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.

Enfin, le PLUi reclasse en zone naturelle à destination d'activités touristiques le site situé au Nord de la commune. Le règlement associé permet de répondre aux besoins de l'activité existante en assurant une extension mesurée pour limiter notamment les impacts sur les boisements proches identifiés dans la trame verte.



### 3. SURFACES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DÉGAGÉES DU PLUI

#### A. TABLEAU DÉTAILLÉ DES SURFACES

Type de zone	Surface en ha	%
UA	14,19	0,06%
UAa	9,95	0,04%
UAb	6,69	0,03%
UAb1	11,80	0,05%
UAc	1,67	0,01%
UAc1	8,10	0,04%
UAd	4,99	0,02%
UAd1	0,60	0,00%
UBa	15,63	0,07%
UBb	113,42	0,51%
UBc	43,79	0,20%
UC	167,07	0,75%
UC+	0,18	0,00%
UCc	9,77	0,04%
UD	351,63	1,58%
UE	84,00	0,38%
UT	1,07	0,00%
UX	72,88	0,33%
UXc	2,21	0,01%
UY	84,92	0,38%
<b>Zones urbaines</b>	<b>1004,55</b>	<b>4,51%</b>
1AUa	1,09	0,00%
1AUb	12,53	0,06%
1AUb+	1,02	0,00%
1AUc	3,08	0,01%
1AUd	6,38	0,03%
1AUe	15,12	0,07%
1AUx	6,00	0,03%
1AUxa	5,73	0,03%
2AU	27,91	0,13%
2AUx	4,56	0,02%
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>83,42</b>	<b>0,37%</b>

A	15522,72	69,65%
Ah	16,34	0,07%
Ap	267,80	1,20%
<b>Zones agricoles</b>	<b>15806,86</b>	<b>70,92%</b>
N	5261,24	23,61%
Ne	65,79	0,30%
Ngv	1,41	0,01%
Nh	2,17	0,01%
NK	8,23	0,04%
NL	22,38	0,10%
Np	29,97	0,13%
Nt	0,72	0,00%
<b>Zones naturelles</b>	<b>5391,90</b>	<b>24,19%</b>
<b>Total général</b>	<b>22286,73</b>	<b>100,00%</b>

## B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLUI

Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme ne présentent pas de capacité d'accueil (puisque, par définition, aucune zone urbaine, à urbaniser ou de STECAL n'est définie).

Cette partie analyse l'évolution de la capacité d'accueil entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi, au sens du potentiel identifiable au sein des zones constructibles définies en application du code de l'urbanisme. Cette partie ne traite pas de la consommation d'espace effective.

### a. Capacité d'accueil à destination d'habitat

#### ▪ SURFACES DISPONIBLES, EN HECTARES

La capacité d'accueil du PLUi pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UA, UB, UC, UD) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (Ah, Nh) dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots...),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés au logement, éventuel jardin mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU) du **PLUi du Pays Foyen approuvé en 2013** dont l'ouverture à l'urbanisation était conditionnée à une **modification** du document d'urbanisme sont compatibles comme offrant un potentiel d'accueil.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU) du **PLU de Pellegrue** dont l'ouverture à l'urbanisation était conditionnée à une **révision** du document d'urbanisme ne sont pas compatibles comme offrant un potentiel d'accueil.

Les zones à urbaniser à long terme (2AU) du **présent PLUi**, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une **révision** du présent PLUi ne sont pas compatibles comme offrant un potentiel d'accueil.

Un coefficient minorateur de 50% est appliqué sur, précisément, 24 parcelles situées en zone urbaine sur les communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire, Pineuilh, Saint-Philippe-du-Seignal et Pellegrue. Ces parcelles sont identifiées par les élus locaux en connaissance de servitudes d'utilités publiques, de fortes contraintes topographies et/ou de rétention foncière. Elles sont classées en zone urbaine en application du code de l'urbanisme mais non comptabilisées dans la capacité d'accueil afin d'assurer la pertinence de l'analyse.

**1,25 hectares ne sont pas compatibles en application de ce coefficient minorateur (moins de 2% de la capacité d'accueil totale).**

Les cartographies en pages suivantes précisent la localisation de ces parcelles où est appliqué un coefficient de rétention foncière.

*Evolution de la capacité d'accueil dédiée à l'habitat – Communes disposant d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU)*

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
<b>Anciens documents d'urbanisme</b>	58,9	31	30,1	-	120
<b>PLUi</b>	52,2	19,9	-	2	74,2
<b>Evolution en hectares</b>	-6,7	-11,1	-30,1	+2	-45,8
<b>Evolution en %</b>	-11,3%	-35,7%	-	-	<b>-38,2%</b>

**Le potentiel urbanisable du présent PLUi est réduit de 38,2% par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents au sein des zones dédiées à l'habitat.**

*Capacité d'accueil dédiée à l'habitat – Communes soumises au RNU*

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
<b>PLUi</b>	4,44	1,88	-	0,23	6,56

En complément, précisons que les zones à urbaniser à long terme soumises à révision du PLUi présentent un potentiel de 27,3 hectares, non comptabilisés dans la capacité d'accueil.





## ■ ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

### ○ Application stricte du SCoT du Grand Libournais

Le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT du Grand Libournais prescrit de fixer « les conditions permettant l'atteinte d'une densité moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous »

*Densités de constructions appliquées à l'armature territoriale du Pays Foyen en application du SCoT du Grand Libournais,*

	Densité en zone urbaine	Densité en zone à urbaniser	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic)
Auriolles	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2549 m <sup>2</sup>
Caplong	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1913 m <sup>2</sup>
Eynesse	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1577 m <sup>2</sup>
La Roquille	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2607 m <sup>2</sup>
Landerrouat	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1233 m <sup>2</sup>
Les Lèves-et-Thoumeyragues	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1936 m <sup>2</sup>
Ligueux	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2312 m <sup>2</sup>
Listrac-de-Dureze	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	-
Margueron	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2065 m <sup>2</sup>
Massugas	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	-
Pellegrue	666 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>	1573 m <sup>2</sup>
Pineuilh	500 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	596 m <sup>2</sup>
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	500 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	1427 m <sup>2</sup>
Riocaud	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	3643 m <sup>2</sup>
Saint-André-et-Appelles	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2145 m <sup>2</sup>
Saint-Avit-de-Soulège	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1684 m <sup>2</sup>
Saint-Avit-Saint-Nazaire	500 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	1286 m <sup>2</sup>
Sainte-Foy-la-Grande	500 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>
Saint-Philippe-du-Seignal	500 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	1541 m <sup>2</sup>
Saint-Quentin-de-Caplong	833 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1471 m <sup>2</sup>

**En application stricte des densités établies par le SCoT du Grand Libournais, le PLUi permettrait la production de 1225 logements neufs** (zones urbaines, à urbaniser à court terme et STECAL).

Si la Communauté de Communes du Pays Foyen s'engage à travers la révision de son PLUi à mobiliser les moyens nécessaires à la réduction de la consommation d'espaces, **il apparait toutefois que les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers.**

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent PLUi, au Programme Local de l'Habitat, mais aussi de répondre à certaines prescriptions du

SCoT (accueil de population, diversification du parc de logements, conforter la qualité des espaces bâtis...), **il apparait opportun d'appréhender des densités effectivement applicables (et appliquées) sur le territoire, tout en maintenant un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espaces et de densification maîtrisée.**

○ **Estimation des densités applicables**

Ainsi, il est proposé que l'estimation de la production de logements neufs du PLUi se base sur les densités suivantes :

*Densité moyenne appliquée pour l'estimation de la production de logements du PLUi*

	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic)	Densité moyenne appliquée en zone urbaine et STECAL	Densité moyenne appliquée en zone à urbaniser	Objectif de réduction de la surface moyenne consommée par logement
Auriolles	2549 m <sup>2</sup>	1780 m <sup>2</sup>	-	-30%
Caplong	1913 m <sup>2</sup>	1320 m <sup>2</sup>	-	-30%
Eynesse	1577 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	-	-30%
La Roquille	2607 m <sup>2</sup>	1850 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	-40%
Landerrouat	1233 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	-	-20%
Les Lèves-et-Thoumeyragues	1936 m <sup>2</sup>	1370 m <sup>2</sup>	1250 m <sup>2</sup>	-30%
Ligueux	2312 m <sup>2</sup>	1710 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	-40%
Listrac-de-Dureze	-	1480 m <sup>2</sup>	-	-
Margueron	2065 m <sup>2</sup>	1470 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>2</sup>	-30%
Massugas	-	1310 m <sup>2</sup>	1580 m <sup>2</sup>	-
Pellegrue	1573 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	-40%
Pineuilh	596 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	-5%
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	1427 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1240 m <sup>2</sup>	-30%
Riocaud	3643 m <sup>2</sup>	1980 m <sup>2</sup>	-	-45%
Saint-André-et-Appelles	2145 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	-	-30%
Saint-Avit-de-Soulège	1684 m <sup>2</sup>	1360 m <sup>2</sup>	-	-20%
Saint-Avit-Saint-Nazaire	1286 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	-40%
Sainte-Foy-la-Grande	293 m <sup>2</sup>	-	-	-
Saint-Philippe-du-Seignal	1541 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	-	-50%
Saint-Quentin-de-Caplong	1471 m <sup>2</sup>	1160 m <sup>2</sup>	1750 m <sup>2</sup>	-15%

**Le PLUi engage un effort important en termes de densification et de rationalisation de la consommation d'espace en réduisant considérablement la surface moyenne consommée par logement, au regard des caractéristiques de chaque commune.**

○ **Estimation de la production de logements neufs**

*Estimation de la production de logements neufs par le PLUi*

	Zones Urbaines	Zones à urbaniser à court terme	STECAL	Total
Auriolles	6	0	1	7
Caplong	5	0	4	9
Eynesse	48	0	0	48
La Roquille	10	4	0	14
Landerrouat	22	0	0	22
Les Lèves-et-Thoumeyragues	14	13	3	30
Ligueux	6	10	0	16
Listrac-de-Dureze	7	0	0	7
Margueron	20	4	0	24
Massugas	1	8	0	9
Pellegrue	55	56	0	111
Pineuilh	155	112	10	277
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	127	30	0	157
Riocard	6	0	0	6
Saint-André-et-Appelles	28	0	1	29
Saint-Avit-de-Soulège	2	0	0	2
Saint-Avit-Saint-Nazaire	58	10	5	73
Sainte-Foy-la-Grande	0	0	0	0
Saint-Philippe-du-Seignal	24	0	0	24
Saint-Quentin-de-Caplong	10	2	0	12
<b>Total</b>	<b>605</b>	<b>249</b>	<b>24</b>	<b>878</b>

**Le potentiel de production de logements neufs du PLUi est d'environ 878 logements.**

**68% de la production de logements neufs est comprise au sein des zones urbaines.**

Ce potentiel est surévalué de 7,5% par rapport aux besoins de production de logements neufs (816) justifier précédemment en cohérence avec les besoins endogènes (point mort) et l'accueil de nouvelles populations, et tel qu'exprimé dans le PADD.

Néanmoins, cette programmation tient compte :

- D'un potentiel théorique de foncier mobilisable au sein du tissu urbain existant qui peut être confronté à une certaine dureté foncière. Les élus locaux ont repéré 24 parcelles confrontés à une rétention foncière, mais il peut exister un potentiel supérieur non connu.
- De plus, le calcul présenté tient compte de densités moyennes au sein de la zone urbaine qui appréhende l'objectif de densification des cœurs urbains. Le PLUi s'engage à rationaliser la diminution de la consommation d'espace, tendant à assurer la compatibilité avec le SCOT du

Grand Libournais sans pour autant occulter les dynamiques locales des marchés fonciers et immobiliers. Le potentiel estimé de production de logements peut être surévalué notamment dans les communes les plus rurales (Eynesse, Saint-André-et-Appelles, Margueron par exemples).

Les principes de gestion économe de l'espace et de recherche de confortement des bourgs sont pleinement appliqués au sein des zones à urbaniser, les OAP cherchant à créer de nouveaux quartiers intégrés à une structure urbaine plus compacte.

Par commune, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- La production de logement neufs permet de conforter l'armature territoriale définie, en assurant une production graduée au regard du niveau de centralité de chaque commune en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais,
- Cette production est modulée selon les spécificités des communes au regard de leur potentiel de densification et des potentialités d'extension de celle-ci. **Il a ainsi toujours été pris en compte le potentiel mobilisable au sein des zones urbaines avant de définir les possibilités d'ouverture à l'urbanisation** en confortement des bourgs, puis la définition de STECAL au vu du potentiel constructible justifiable.

En complément, précisons que les zones à urbaniser à long terme soumises à révision du PLUi présentent un potentiel de production estimé à 320 logements en application des densités appliquées, non comptabilisés dans la capacité d'accueil.

#### b. Capacité d'accueil à destination d'activités économiques

La capacité d'accueil du PLUi pour l'accueil d'activités économiques est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UX, UY) dans les espaces repérés comme densifiables (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'ilots...),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUx).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, éventuel stockage extérieur, parkings, mais aussi les voies, espaces publics et autres.

Les zones à urbaniser à long terme (2AUx) du PLUi du **Pays Foyen approuvé en 2013** dont l'ouverture à l'urbanisation était conditionnée à une **modification** du document d'urbanisme sont compatibles comme offrant un potentiel d'accueil.

Les zones à urbaniser à long terme (2AUx), dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une **révision** du **présent PLUi** ne sont pas compatibles comme offrant un potentiel d'accueil.

Aucune capacité d'accueil dédiée aux activités économiques dans le présent PLUi n'est identifiée sur les communes auparavant soumises au Règlement National d'Urbanisme. La comparaison peut être effectuée à l'échelle des 20 communes membres du Pays Foyen.

*Evolution de la capacité d'accueil dédiée aux activités économiques*

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	Total
<b>Anciens documents d'urbanisme</b>	14,32	10,72	4,5	29,54
<b>PLUi</b>	13,57	10,81	-	24,38
<b>Evolution en hectares</b>	-0,75	0,09	-4,5	-5,16
<b>Evolution en %</b>	-5%	8%	-	<b>-17,5%</b>

**Le potentiel urbanisable du présent PLUi est réduit de 17,5% par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents au sein des zones dédiées aux activités économiques.**

**c. Synthèse, toutes destinations confondues**

*Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – Communes disposant d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU)*

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
<b>Anciens documents d'urbanisme</b>	73,22	41,72	34,6	-	149,54
<b>PLUi</b>	65,8	30,7	-	2	101,08
<b>Evolution en hectares</b>	-7,4	-10,9	-34,6	+2	-48,46
<b>Evolution en %</b>	-10,12%	-26,3%	-	-	<b>-34,1%</b>

**Le potentiel urbanisable du présent PLUi est réduit de 34,1% par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues.**

*Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – Ensemble des communes (PLUi, PLU, RNU)*

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
<b>Anciens documents d'urbanisme</b>	73,22	41,72	34,6	-	149,54
<b>PLUi</b>	70,21	32,59	-	2,23	105,0
<b>Evolution en hectares</b>	-3,0	-9,13	-34,6	+2,23	-44,5
<b>Evolution en %</b>	-4,1%	-21,9%	-	-	<b>-29,8%</b>

## C. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLUi

La présente analyse se base sur l'**occupation du sol** (artificialisée, naturelle, agricole ou forestière – donnée fournie par l'IGN) couplée à la capacité d'accueil du PLUi au sein des zones constructibles (des zones urbaines, zones à urbaniser à court terme et STECAL) afin d'estimer la consommation d'espace effective du PLUi.

Ne sont pas comptabilisées les zones à urbaniser à long terme soumises à révision du PLUi.

*Consommation d'espaces totale détaillée du PLUi, en hectares*

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Habitat	29,45	0,31	49,47	3,94	<b>53,71</b>	83,16
Activités économiques	2,48	1,24	19,33	0	<b>20,58</b>	23,05
Equipements	0,17	0	14,26	0	<b>14,26</b>	14,43
Total	32,10	1,55	83,06	3,94	<b>88,05</b>	120,65

### d. Objectifs de modération de la consommation d'espaces : habitat

Le diagnostic a précédemment posé les bases référentes de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur une période de 10 ans en application du code de l'urbanisme. Le présent PLUi valant PLH établit une programmation sur 12 ans : **il est nécessaire de rapporter la consommation d'espace du PLUi estimée à 10 ans** (en proportionnalité) afin d'assurer une comparaison pertinente.

*Consommation estimée sur 10 ans du PLUi en comparaison à la consommation référente passée dédié à l'habitat, en hectares*

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Consommation passée	11,87	10,02	100,35	0,37	<b>110,74</b>	122,61
PLUi	24,54	0,26	41,22	3,28	<b>44,76</b>	69,30
Evolution en hectares	12,67	-9,76	-59,13	2,91	<b>-65,98</b>	-53,31
Evolution en %	107%	-97%	-59%	786%	<b>-60%</b>	-43%

**Par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, le PLUi permet une diminution de 60% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat, estimée sur 10 ans.**

Cet objectif est notamment atteint par une volonté forte de mobiliser les espaces libres au sein des espaces déjà artificialisés en assurant une densification à la fois maîtrisée et réelle du tissu urbain existant.

**e. Objectifs de modération de la consommation d’espaces : activités économiques**

*Consommation estimée sur 10 ans du PLUi en comparaison à la consommation référente passée dédiée aux activités économiques, en hectares*

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Consommation passée	1,89	5,31	38,15	0,13	<b>43,59</b>	45,48
PLUi	2,06	1,04	16,11	0,00	<b>17,15</b>	19,21
Evolution en hectares	0,17	-4,27	-22,04	-0,13	<b>-26,44</b>	-26,27
Evolution en %	9%	-80%	-58%	-100%	<b>-61%</b>	-58%

**Par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, le PLUi permet une diminution de 60% de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers pour les activités économiques, estimée sur 10 ans.**

**f. Objectifs de modération de la consommation d’espaces : toutes destinations confondues**

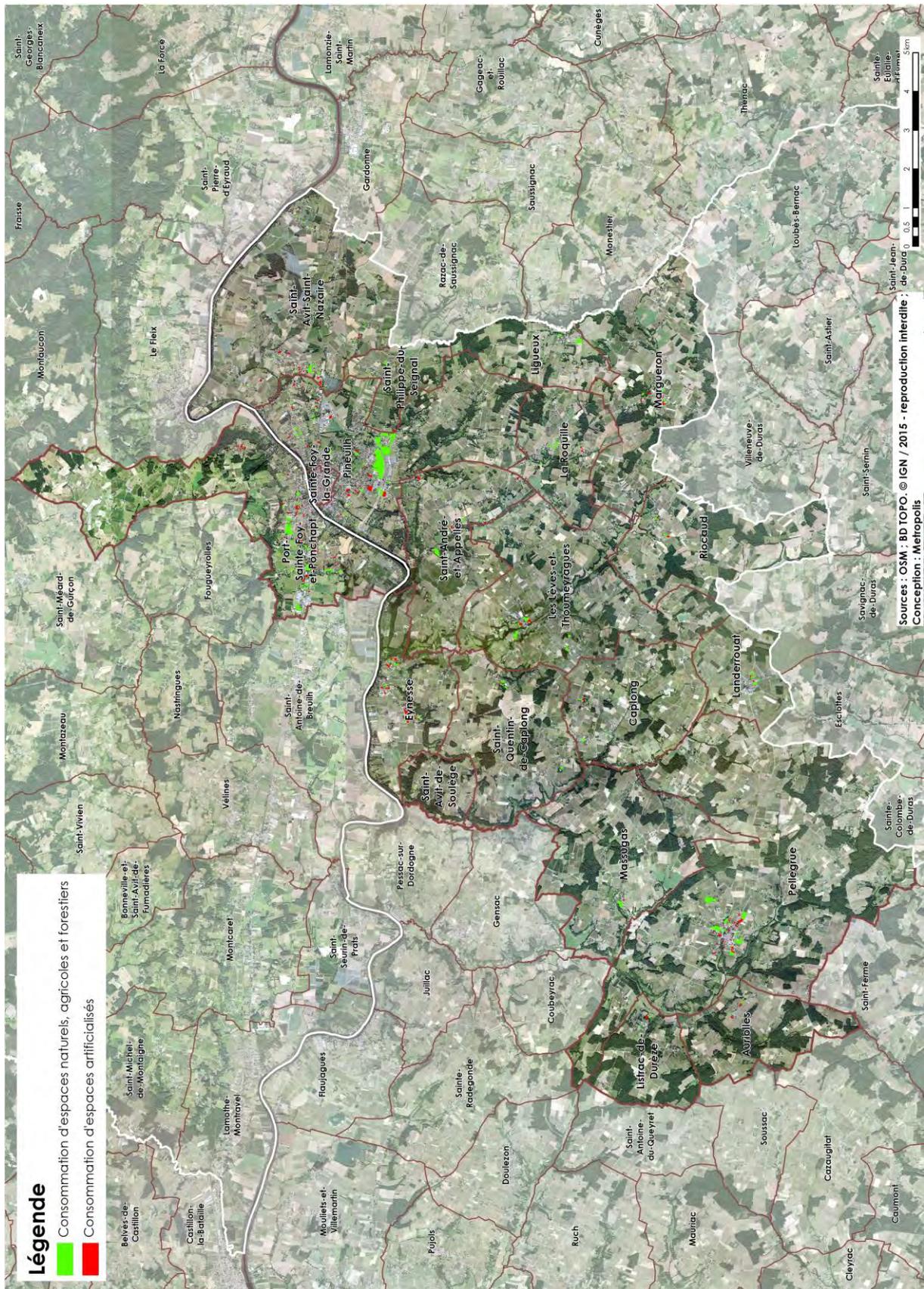
*Consommation estimée sur 10 ans du PLUi en comparaison à la consommation référente passée, en hectares*

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Consommation passée	13,76	15,34	138,5	0,5	<b>154,34</b>	168,1
PLUi	26,75	1,29	69,22	3,28	<b>73,79</b>	100,54
Evolution en hectares	12,99	-14,05	-69,28	2,78	<b>-80,55</b>	-67,56
Evolution en %	94%	-92%	-50%	556%	<b>-52%</b>	-40%

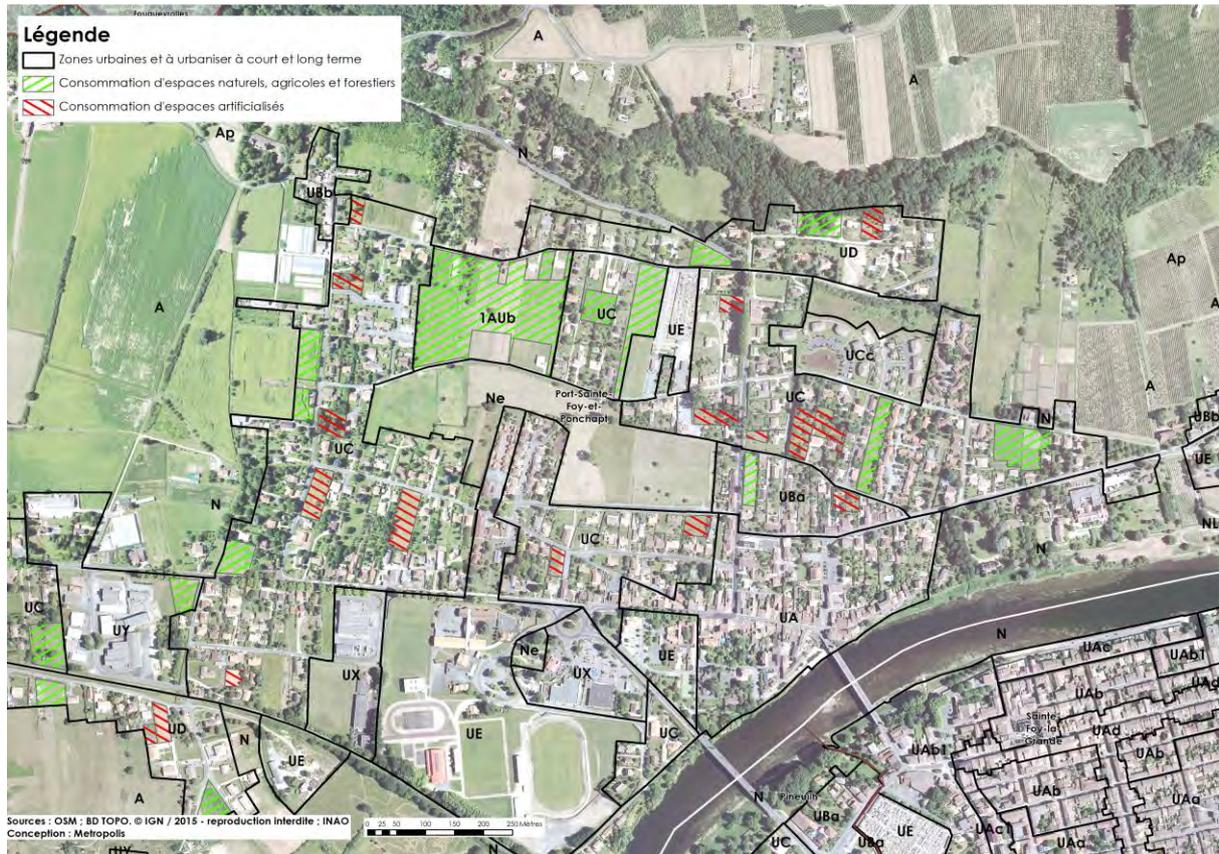
**Par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, le PLUi permet une diminution de 52% de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers pour l’ensemble des destinations, estimée sur 10 ans.**

Il est à noter que ce résultat tient compte des 15,12 hectares mobilisés pour le développement d’équipements publics et d’intérêt collectif. **En excluant ce champ, le PLUi permet une diminution de 60% de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers, estimée sur 10 ans.**

Localisation des espaces consommés



Extrait sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt



## D. CONSOMMATION D'ESPACES EN APPELLATION D'ORIGINE PROTÉGÉE

L'article D.112-1-23 du Code rural et de la pêche maritime stipule :

“Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 :

1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.”

Le tableau suivant indique donc sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen la consommation **d'espaces productifs** concernant des espaces classés en AOP (ou AOC). Les espaces artificialisés (au sens de l'occupation du sol transmise par l'IGN) encore constructibles et identifiés dans la consommation projetée du PLUi ne sont donc pas pris en compte dans le calcul.

**Les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sont comptabilisés au sein des zones urbaines, à urbaniser à court terme et à urbaniser à long terme.**

*Consommation d'espaces en AOP par le PLUi*

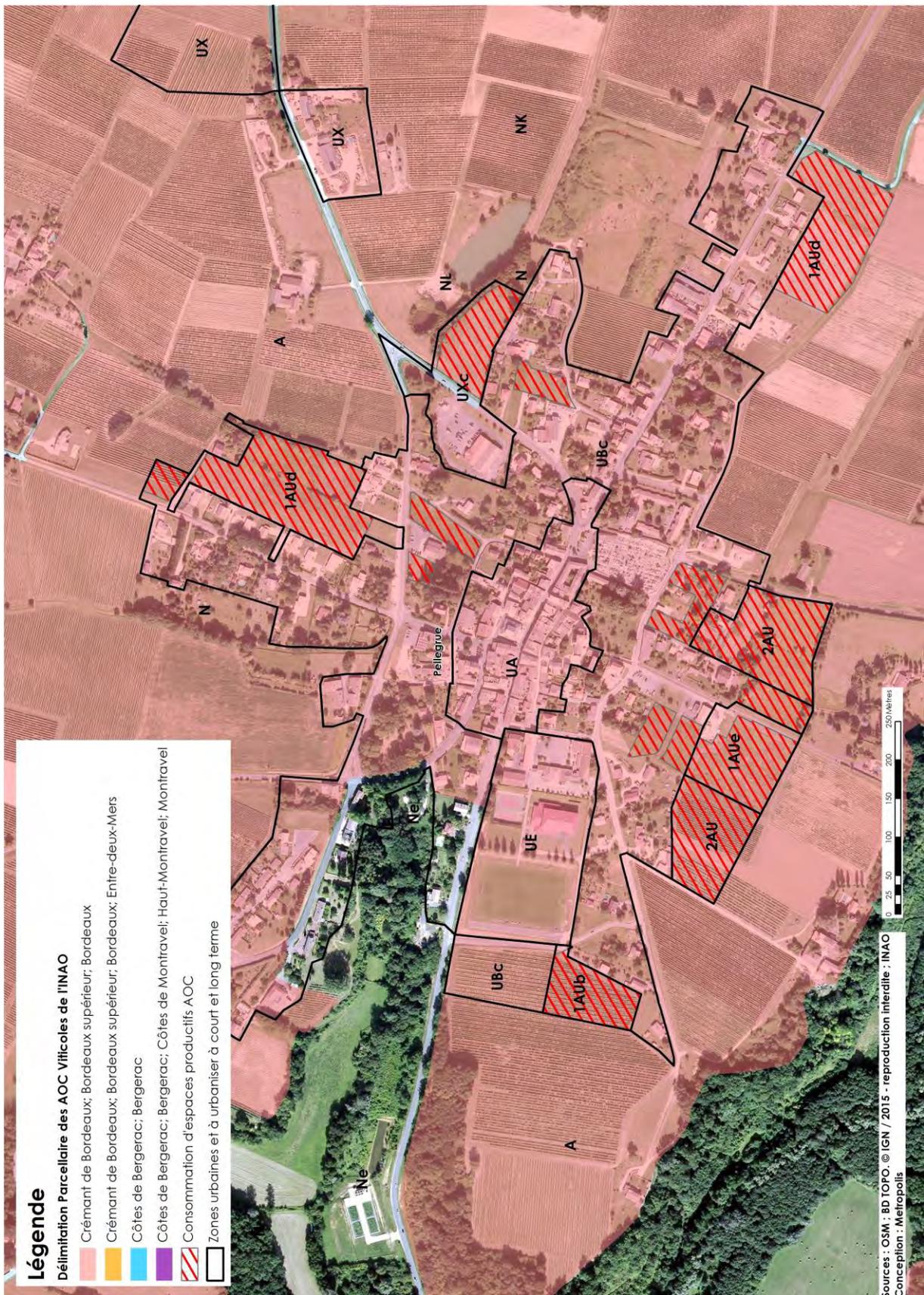
AOP	Surface de l'AOP sur le Pays Foyen	Consommation d'espaces productifs bénéficiant d'une AOP, en hectares	Consommation d'espaces productifs bénéficiant d'une AOP, en % de la surface couverte
Crémant de Bordeaux	15873,01	73,37	0,46%
Bordeaux supérieur	15873,01	73,37	0,46%
Bordeaux	15873,01	73,37	0,46%
Entre-deux-Mers	761,46	15,02	1,97%
Côtes de Bergerac	759,56	0,02	0,0%
Bergerac	759,56	0,02	0,0%
Côtes de Montravel	614,79	0,02	0,0%
Haut-Montravel	614,79	0,02	0,0%
Montravel	614,79	0,02	0,0%

**Le PLUi n'est pas de nature à porter une atteinte substantielle aux surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée.**

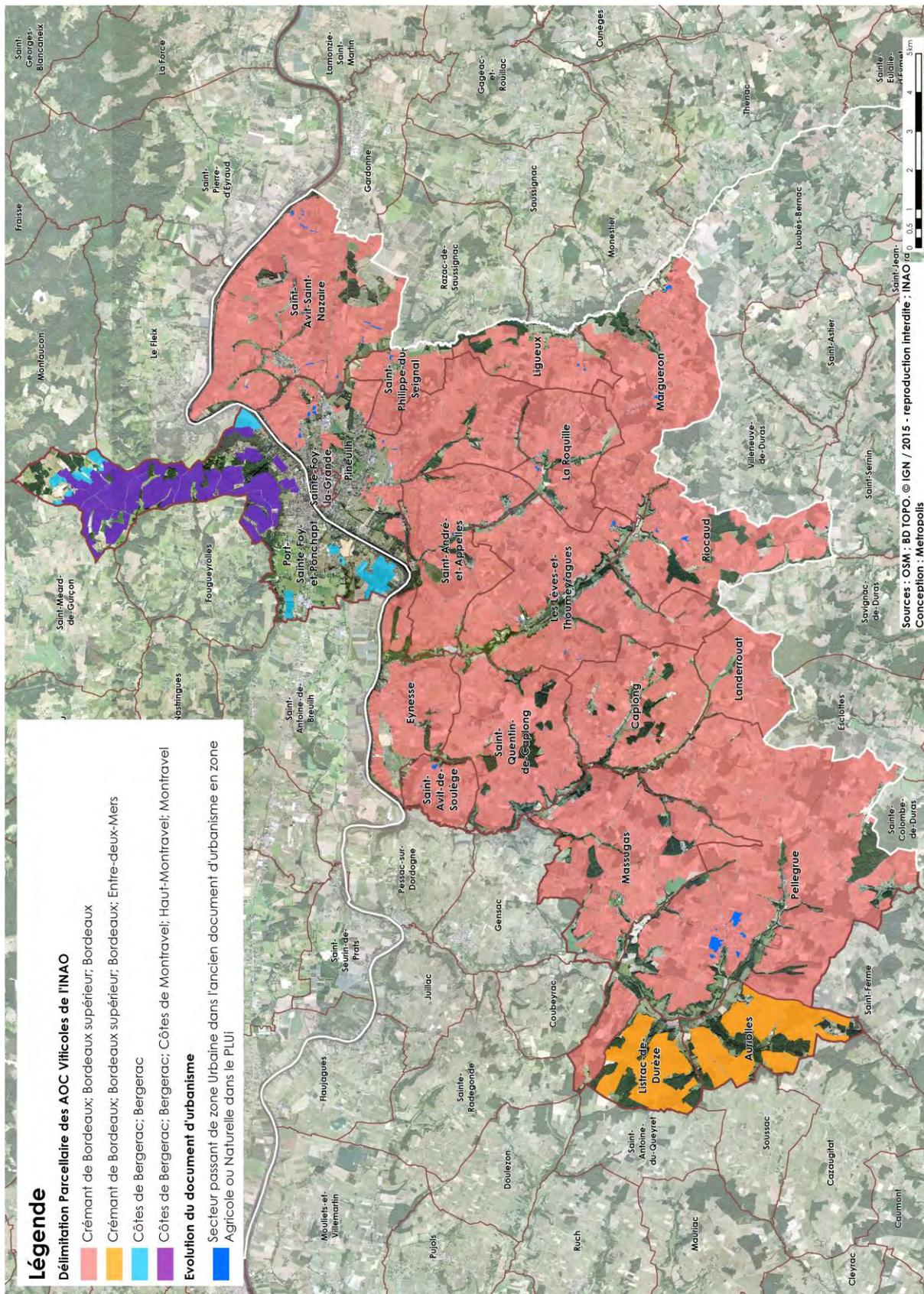
Le PLUi permet à l'inverse de redistribuer des zones urbaines ou à urbaniser non bâties couvertes par une AOC en zone agricole ou naturelle sur 41,47 hectares.



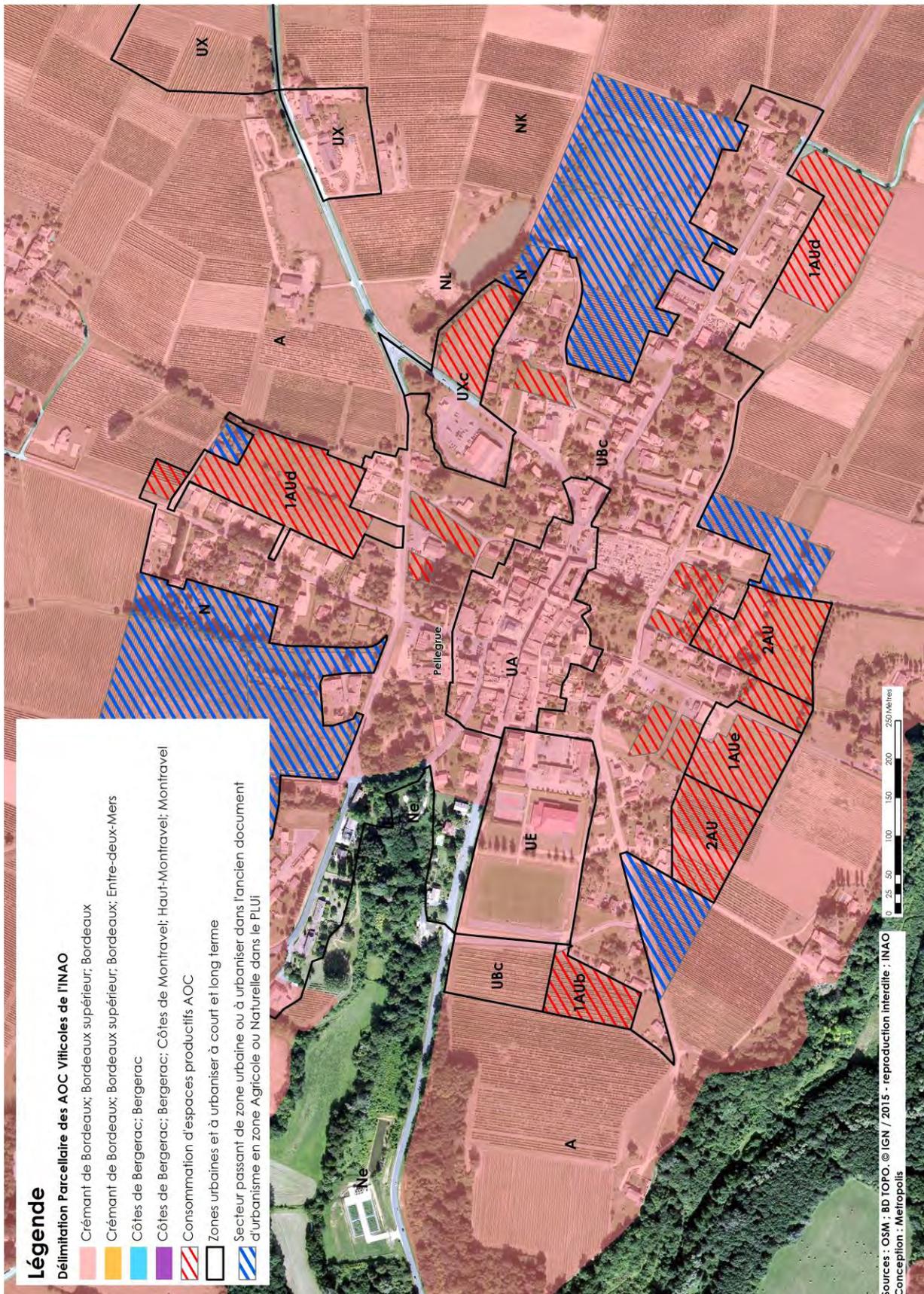
Extrait sur la commune de Pellegrue



Localisation des espaces productifs classés AOC constructibles dans les documents d'urbanisme précédents restitués à la zone agricole ou naturelle par le PLUi



Extrait sur la commune de Pellegrue





# **3. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

## **1. RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » À INTÉGRER**

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur », notamment les PLU et les SCoT. Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité de l'élaboration du PLUI aux normes supérieures.

- **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

**Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, approuvé le 6 octobre 2016. Le SCOT est un document dit « intégrateur » et constitue le pivot majeur sur la question de l'articulation avec les documents de portée « supra ».**

En vertu de l'application du Code de l'Urbanisme, le PLU intercommunal doit s'assurer de son articulation avec les documents de référence répertoriés aux L.131-4 et L.131-5 du code précité.

<b>Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme</b>	
<i>Le PLUi doit être compatible avec...</i>	
Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L. 141-1	<b>Le territoire du Pays Foyen est couvert par le SCOT du Grand Libournais. Le PLUi doit être compatible avec le SCOT.</b>
Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un PDU.</i>
Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	<b>Le territoire du Pays Foyen est concerné par l'application d'un Programme Local de l'Habitat.</b> <i>Cf. partie « Explications du volet Habitat »</i>
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	<b>Le territoire est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Sainte-Foy-la-Grande, implanté sur la commune de Fougueyrolles (24).</b>
<b>Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme</b>	
<i>Le PLUi doit prendre en compte...</i>	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	<i>Aucun PCAET n'a été élaboré sur le territoire du Pays Foyen.</i>
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	<i>Aucun document communiqué (notamment dans le porter à connaissance)</i>

## **2. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE**

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Sainte-Foy-la-Grande, implanté sur la commune de Fougueyrolles, est en vigueur depuis le 05/05/1985.

Le PLU intercommunal du Pays Foyen intègre la réglementation liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome. Aucune zone à urbaniser n'est située dans l'emprise du PEB. L'emprise du PEB a pour corollaire un zonage A et N dans le PLUi.

## 3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLUi en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLUi ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

### Compatibilité du PLUi

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	PADD	OAP	Règlement
<b>Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE</b>			
<b>1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>Partie 2</b> Chapitre C – « <i>Soutenir un développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire</i> »		Zones A et N sur toutes les communes du Pays Foyen Zone N le long des cours d'eau pérennes ou intermittents
<b>1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAITRISÉE</b>	<b>Partie 2</b> Chapitres A & B – « <i>Affirmer les centralités du Pays Foyen comme lieu prioritaire de développement</i> » et « <i>Maintenir la vitalité des territoires ruraux</i> »		Zones U Zones AU
<b>2.1 Les deux niveaux d'organisation du maillage</b>	Le PLUi s'inscrit dans une cohérence territoriale en confortant le positionnement des communes de Sainte-Foy la Grande, Pineuilh, Saint-Avit Saint-Nazaire comme centralités d'équilibre du Pays Libournais d'une part et le positionnement de la commune de Pellegrue comme centralité relais. Le PLUi est donc en mesure d'assurer une complémentarité et une maîtrise dans le temps et dans l'espace de l'accueil démographique. Par ailleurs, le PLUi affine le travail de structuration territoriale porté par le SCoT en complétant la centralité d'équilibre proposée par l'intégration de la commune de Saint-Philippe du Seignal.		

<p><b>1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE</b></p>	<p><b>Partie 1</b> Chapitres C &amp; D : « <i>Améliorer le niveau de services et d'équipements afin de répondre aux besoins des habitants</i> » et « <i>Améliorer les conditions de déplacements et les échanges</i> »</p>	<p>L'OAP du Champ D'Eymet Sud à Pellegrue L'OAP de la ZAE du Champ de Jamard à Pellegrue L'OAP de la zone d'équipements publics à Pineuilh</p>	<p>Zone UE : gestion et développement des équipements structurants existants sur l'ensemble du territoire Zones 1AUe de Pellegrue et de Pineuilh pour l'implantation de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p>
<p>3.1 Définir la répartition des nouveaux équipements et services</p>	<p>Le PLUi prévoit l'implantation des équipements prioritairement dans les zones urbanisées, en continuité du bâti existant, dans un objectif d'optimisation des conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité du site par rapport à la fréquentation attendue du public (stationnements, transports collectifs, modes doux, calibrage de la voirie, sécurisation des traversées, etc.). La présence des zones UE porteuses de projets structurants pour le territoire a été adoptée au regard de la recherche de complémentarité des communes avec les autres. Par ailleurs, l'armature territoriale principale, portée par les communes de centralité d'équilibre et la commune relais de Pellegrue, traduisent cette vocation de fixation des équipements d'intérêt communautaire. Cela se traduit en particulier par le positionnement de zones 1AUe servant à l'accueil de futurs équipements majeurs de l'intercommunalité (piscine, EPHAD, caserne des pompiers, ...).</p>		
<p>3.2 Accompagner le développement numérique du territoire</p>	<p>Le développement de l'urbanisation, qu'il soit à vocation économique ou résidentiel, est compatible avec l'ambition de mieux desservir en très haut débit sur le long terme les usagers.</p>		

**Compatibilité du PLUi**

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	PADD	OAP	Règlement
<p><b>Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER</b></p>			
<p><b>2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES</b></p>	<p><b>Partie 3</b> Chapitre B : « <i>Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues comme support d'un cadre de vie de qualité</i> »</p>	<p>Dans la majorité des OAP, développement des cheminements doux et connexions piétonnes. Au cas par cas, mise en avant des enjeux environnementaux pour influencer sur les orientations d'aménagement (OAP du bourg Massugas, OAP du bourg des Lèves-et-Thoumeyragues par exemple). Travail sur les espaces publics verts ou les espaces de transition avec les espaces agricoles au sein des OAP (OAP de Saint-Quentin de Caplong, des Judes des Moulins à Pellegrue par exemple).</p>	<p>Secteur Np correspondant à des espaces naturels porteurs d'enjeux paysager et/ou environnementaux. Zone Ap pour les secteurs agricoles protégés en raison d'enjeux de préservation agronomique. Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine EBC et préservation L.151-19 Pas d'ouverture à l'urbanisation dans les cœurs de biodiversité. Définition de zones A et N</p>
<p>2.1.1 Les « cœurs de biodiversité majeurs »</p>	<p>Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs sont quasi systématiquement traduits dans le règlement en zones A ou N comme « réservoirs de biodiversité ». Ces zonages comportent le règlement le plus contraignant, qui vise à préserver l'intégrité de ces espaces et la qualité écologique des milieux liés à l'eau, à limiter au maximum la constructibilité et à accompagner la valorisation écologique et pédologique des sites. Les principaux massifs boisés du territoire bénéficient par ailleurs d'une reconnaissance sous forme d'Espace Boisé Classé (EBC).</p>		

<p>2.1.2 Les « cœurs de biodiversité complémentaires »</p>	<p>Le PLUi identifie, localise et délimite ces cœurs de biodiversité complémentaires à l'échelle locale dans le règlement graphique par un zonage N et/ou A. Dans des cas à forts enjeux environnementaux, le PLUi va plus loin en identifiant des espaces ou des sujets isolés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les ripisylves des cours d'eau toujours en eau ou par intermittence bénéficient à minima d'une identification en zone N de 10 mètres de part et d'autre de leurs axes. Une inconstructibilité est par ailleurs réglementée sur cette même emprise.</p>			
<p>2.1.3 Les milieux aquatiques et les milieux humides</p>	<p>Le PLUi identifie et délimite à l'échelle locale les principaux cours d'eau (Dordogne, Devèze, Seignal notamment) et l'ensemble du réseau hydrographique comme les éléments constitutifs de la trame bleue, éléments qui participent à l'équilibre hydrographique.</p> <p>Le PLUi définit des zones N le long des cours d'eau extra urbain. Ainsi, il s'agit d'intégrer dès le zonage l'enjeu de reconquête des objectifs de bon état écologique de ces cours d'eau.</p> <p>Le PLUi définit systématiquement un recul inconstructible le long des cours d'eaux de 10 mètres.</p>			
<p>2.1.4 Les corridors écologiques</p>	<p>Afin de garantir la fonctionnalité des corridors écologiques, le PLUi identifie, localise et délimite les corridors à une échelle communale et les préserve par un classement en différentes zones (A, Ap, ou N).</p> <p>Les boisements les plus significatifs sont classés en EBC. Les espaces naturels les plus sensibles qui pourraient être en zone d'aménagement sont identifiés en application de l'article L.151-19.</p>			
<p>2.1.5 La « nature en ville »</p>	<p>Le PLUi définit une trame urbaine en ville qui se traduit par des zones naturelles urbaines (sur le domaine public ou privé), l'identification du patrimoine local naturel en ville (zone N) et des prescriptions particulières pour sa préservation et son maintien.</p> <p>Le PLUi identifie les espaces verts urbains, les aménagements paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les parcs urbains, les fonds de jardins, les chemins de halage, et tout autre élément qui contribue à la présence de la biodiversité en milieu urbain et joue un rôle de lien social. Ces éléments sont protégés au titre de l'application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme auquel sont liées des prescriptions particulières pour leur préservation et leur maintien, ou en zone N.</p> <p>Le PLUi intègre la nécessité de construire le paysage et un cadre de vie de qualité au sein des OAP. Cela se matérialise par l'aménagement des espaces de transition végétalisés entre les zones ouvertes à l'urbanisation et les zones agricoles. Cela se traduit également par la définition d'espaces verts structurants au sein des zones ouvertes à l'urbanisation.</p>			
<p><b>2.2 AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="518 1243 774 1422"> <p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p> </td> <td data-bbox="782 1243 1085 1422"></td> <td data-bbox="1093 1243 1388 1422"> <p>Zones N, Ap et A Inventaire du patrimoine architectural et naturel local (article L.151-19) Classement en EBC</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p>		<p>Zones N, Ap et A Inventaire du patrimoine architectural et naturel local (article L.151-19) Classement en EBC</p>
<p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p>		<p>Zones N, Ap et A Inventaire du patrimoine architectural et naturel local (article L.151-19) Classement en EBC</p>		
<p>2.2.1 Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux</p>	<p>Le PLUi identifie les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager (naturels et agricoles non bâtis) les plus visibles, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux.</p> <p>Le PLUi comporte une zone Ap sur le secteur des coteaux des communes de Port-Sainte-Foy et Ponchapt, Pineuilh, Eynesse, Saint-André-et-Appelles, et Saint-Philippe du Seignal. Il s'agit de préserver la valeur de ces paysages et de se conformer aux obligations liées.</p> <p>Le PLUi limite l'urbanisation dispersée dans les espaces viticoles à forts enjeux paysagers. Le PLUi assure la maîtrise des extensions urbaines et limite l'urbanisation linéaire le long des axes de communication. Il maintient les coupures paysagères entre les espaces bâtis lorsqu'elles existent encore.</p> <p>Le PLUi conforte, à différentes échelles, les formes urbaines héritées (bourgs, hameaux anciens, etc....)</p>			
<p>2.2.2 Préserver l'héritage des structures paysagères</p>	<p>Le PLUi définit les espaces viticoles à préserver strictement pour leur valeur paysagère au-delà de leur valeur proprement économique (zone Ap) sur les communes de Port-Sainte-Foy et Ponchapt, Pineuilh, Eynesse, Saint-André-et-Appelles, et Saint-Philippe du Seignal.</p>			
<p>2.2.3 Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles</p>	<p>Le PLUi définit les coupures d'urbanisation le long des principales routes départementales. Le PLUi limite le développement (linéaire) de l'urbanisation sur les zones naturelles et agricoles</p>			

<p>2.2.4 Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas</p>	<p>Le PLUi pérennise les grandes entités naturelles et agricoles le long des principaux axes de circulation du territoire.</p>		
<p>2.2.5 Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire</p>	<p>Le PLUi recense le patrimoine bâti identitaire local hors périmètre SPR, définit les mesures permettant d'assurer sa protection en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment des châteaux, domaines et patrimoine bâti et végétaux liés à l'histoire viticole, le petit patrimoine diffus non protégé, les séquences de bâti homogène et remarquable, etc.</p>		
<p><b>2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES</b></p>	<p><b>Partie 2</b> Chapitre C – « <i>Soutenir un développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire</i> »</p>		<p>Définition d'ER pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales. Dispositions relatives aux économies d'énergie et aux matériaux innovants Décalage de l'ouverture de zone AU en attendant la mise aux normes des équipements</p>
	<p>2.3.1 Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux</p>	<p>Le PLUi, compte tenu de son objectif de développement démographique (1200 habitants supplémentaires pour les 12 prochaines années) prévoit la limitation de son besoin en eau, en gérant aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif les captages présents sur le territoire communal. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la capacité et de la disponibilité de la ressource en eau potable. La collectivité travaille quotidiennement à la recherche de solutions pour réduire les pertes et résorber les fuites du réseau (diagnostic et renouvellement de ce dernier). Le PLUi met en attente toutes les zones 2AU qui seront soumises à révision du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.</p>	
<p>2.3.2 Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)</p> <p>2.3.3 Mettre en œuvre une exploitation des granulats « écoresponsable »</p>	<p>Le PLUi du Pays Foyen limite l'étalement urbain, et respecte l'organisation du développement territorial selon l'armature territoriale définie précédemment. Le PLUi favorise une urbanisation plus dense, donnant la priorité au renouvellement urbain progressif (zones UA, UB et UC). Le PLUi favorise un habitat économe en énergie à travers une amélioration et une réhabilitation du parc de logements existant : objectifs de reconquérir 84 logements vacants d'ici à 2026. Le PLUi développe les déplacements doux (OAP), essentiellement piéton au regard de la topographie du territoire, et ce, au sein des nouveaux aménagements urbains. Non concerné</p>		
<p>2.3.4 Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation</p>	<p>Aucun équipement nouveau ne s'est révélé nécessaire.</p>		
<p>2.3.5 Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores</p>	<p>Le PLUi intègre les prescriptions d'isolation acoustique le long des infrastructures terrestres génératrices de nuisances sonores.</p>		
<p>2.3.6 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels</p>	<p>Le PLUi intègre les prescriptions du Plan de Protection des Risques Inondation (PPRI).</p>		
<p><b>2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES</b></p>	<p><b>Partie 1</b> Chapitre E : « <i>Valoriser les pôles et vocations économiques</i> »</p>	<p>OAP : à travers la mise en place d'espaces tampon entre urbanisation et agriculture</p>	<p>Zones A et Ap avec pour la zone Ap des enjeux de préservation agronomique.</p>
	<p>2.4.1 Etablir un diagnostic agricole et viticole</p>	<p>Le PLUi a intégré les dernières données connues quant aux espaces agricoles du territoire intercommunal. Le diagnostic a ainsi permis d'actualiser certaines situations ou corriger des erreurs matérielles contenues dans le PLUi de 2013.</p>	
<p>2.4.2 Identifier et protéger la « trame pourpre »</p>	<p>La « trame pourpre » a servi de support et de critère d'impact quant au projet de développement urbain porté par les communes du Pays Foyen. Elle a également permis de renforcer les secteurs viticoles, notamment ceux en contact avec les zones urbaines ou à urbaniser, et de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à leur préservation (classement en zones A et Ap)</p>		

	80,95 hectares de zones urbaines ou à urbaniser ont été reversés en zone agricole ou naturelle.
2.4.3 Préserver la destination des espaces agricoles	Le PLUi définit des zones A pour lesquelles le règlement prévoit que seulement les nouvelles constructions, bâtiments ou installations nécessaires aux exploitations agricole et viticole seront autorisés. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été matérialisés (secteurs Ah et NH) pour faire face à la gestion des hameaux historiques qui ponctuent les espaces ruraux de la Communauté de Communes. Ces STECAL ont été autorisés notamment lorsque l'urbanisation complémentaire qui pourrait s'y établir ne soit pas en mesure de porter préjudice à l'activité agricole périphérique. Les constructions existantes dans les zones A peuvent faire l'objet d'un mode de gestion limité (extension, annexe et piscine).
2.4.4 Favoriser l'essor de l'oénotourisme et de l'agrotourisme	Il s'agit d'un enjeu majeur auquel le PLUi doit apporter des réponses. Le PLUi prend en considération les projets touristiques ou d'activités complémentaires à l'activité agricole qui pourraient émerger sur différentes parties du territoire. Pour cela un secteur Nt est prévu. De même, une zone UT vient apporter une contribution dans l'émergence d'un tourisme rural sur le territoire du Pays Foyen. Il existe également des sites déjà identifiés pour les espaces de loisirs (NL) ou d'accueil et d'hébergement touristique (Nk).
2.4.5 Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances	En zones urbaines du PLUi, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage). Au contact des espaces agricoles, une bande de recul de construction de 10 mètres (ou espace tampon de 10 mètres) dans les zones AU est imposée par le règlement.

!

### Compatibilité du PLUi

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	PADD	OAP	Règlement
<b>Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE</b>			
<b>3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS</b>	<b>Partie 1</b> Chapitre A – « <i>Fixer les objectifs de population et de logements pour répondre aux ambitions d'attractivité</i> »	OAP : notamment par la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur la zone 1AUb+.	Différents règlements des zones urbaines (UA, UB, UC et UD) et à urbaniser (1AUa, 1AUab, 1AUb, 1AUb+, 1AUC et 1AUD)
3.1.1 Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs	Le PLUi inscrit un objectif global d'accueil de population correspondant à une croissance moyenne de 0,6% par an. Le PLUi définit le besoin global en logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 890 logements mis sur le marché sur 12 ans dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 74 logements vacants réinvestis</li> <li>○ 816 logements neufs</li> </ul> </li> </ul> 73% de la production de logements est affectée aux centralités du Pays Foyen identifiées par le SCoT du Grand Libournais.		
3.1.2 Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat	Le PLUi met en place une servitude de mixité sociale sur la zone 1AUb+ de Capelle et les zones 1AU du Vieux Bourg, de la Pitrierie, de Mourets et de Marchet à Pineuilh. Le PLUi s'inscrit dans les objectifs du PLH. Le PLUi favorise une approche cohérente des projets d'habitat incluant la mixité des fonctions urbaines, des modes de déplacements et une intégration environnementale dans les OAP. L'objectif de résorption du parc de logements vacants est fixé à 5% sur la durée du PLH et estimé à 5% sur la période 2026-2032. La part de reconquête de logements vacants représente 8% de la mise sur le marché pour la période 2020-2032.		
3.1.3 Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	Le PLUi intègre des secteurs 1AUe permettant l'émergence de projet d'accueil de personnes âgées (type EPHAD à Pellegrue, ...). Sur la commune de de Saint-Avit Saint-Nazaire des secteurs Ngv permettent de gérer des espaces de sédentarisation des gens du voyage.		

<p><b>3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE</b></p>	<p><b>Partie 2</b> Chapitre C – « <i>Soutenir un développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire</i> »</p>		<p>Zones U, AU, A et N Zone Ap</p>
<p>3.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation</p>	<p>Le PLUi a défini ses périmètres agglomérés en s'appuyant sur des conditions cumulatives : la continuité, la compacité et la densité. Le PLUi évite toutefois de sur densifier les zones urbaines ou de créer des extensions urbaines excessives au regard d'objectifs de reconquêtes de logements vacants. Ces objectifs ont été validés à travers le PLH et ont donc été intégrés dans la programmation du PLUi. Le PLUi impose une inconstructibilité sur une bande de 10 mètres le long des cours d'eau pérennes ou en eau par intermittence. L'ensemble de ces cours d'eau sont identifiés et annexés au règlement écrit du PLUi. Le PLUi identifie des espaces agricoles majeurs faisant l'objet d'une réversion de la zone U vers la zone A).</p>		
<p>3.2.2. Encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse</p>	<p>Les extensions de l'urbanisation sont positionnées en continuité des périmètres agglomérés existants, de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en contact avec les zones urbaines existantes ou les zones à urbaniser déjà ouvertes. Les extensions de l'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et leur capacité à desservir toutes les constructions attendues. Lorsque ces réseaux sont absents, l'extension de leur capacité ou la mise en place de la desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé. Le PLUi proscrit une implantation des zones à urbaniser qui favoriserait le mitage dans les espaces agricoles ou naturels, excepté dans le cas particulier de Ligueux ou la zone 1AU a est positionné sur des terrains communaux. En présence de continuums urbains, l'urbanisation en seconde ligne est évitée au maximum. Est interdite aussi l'urbanisation linéaire le long des voies afin d'éviter le mitage des zones agricoles.</p>		
<p>3.2.3. Accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace</p>	<p>Enjeu important à l'échelle des communes de la centralité d'équilibre du Pays Foyen, il s'est agi de faire évoluer les règles d'implantation des constructions dans les zones urbaines (UC et UD) où les capacités de densification semblent les plus importantes. Dans ces évolutions, les constructions verront notamment leur modalité d'implantation évoluer en fonction de la façade de parcelle sur emprise publique. Par ailleurs, le PLUi s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais (Pineuilh, Port Sainte-Foy et Ponchapt, Saint-Avit Saint-Nazaire, Sainte-Foy la Grande et Pellegrue) en y ajoutant Saint-Philippe du Seignal, comme étant des polarités multifonctionnelles du territoire et qui concentre les principales fonctions urbaines (commerces, services, équipements, transports...) et offre les densités de logements les plus importantes. La périphérie est formée par les zones UC et UD (constructions plus récentes et plus lâches, à vocation résidentielle). En matière de densification, c'est dans ce type de zone que se situent parfois les opportunités foncières qui devront être optimisées dans le temps. Le processus de densification porté par le PLUi sur les espaces agglomérés des centralités d'équilibre et relais et des autres communes rurales conduit à une densité théorique correspondant aux attentes du SCoT. Toutefois cette densité reste théorique compte tenu de la forte rétention foncière qui existe sur certaines communes y compris en zone agglomérée, et compte-tenu également de l'état du marché dans un contexte de faible pression foncière sur une très grande majorité du territoire. En ce qui concerne les densités recherchées en extension urbaine, le PLUi est compatible avec les orientations portées par le SCoT : l'évaluation des moyennes de consommation d'espace par logement sur les zones 1AUa, 1AUab, 1AUb, 1AUb+, 1AUC et 1AUD, fait état d'une diminution moyenne de 30% de l'espace consommé par logement. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une moyenne minimale de densité qui sera effectivement obtenue puisque chaque OAP fait figurer un nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p>		

<p>2.1.4. Prioriser les espaces et les modalités d'urbanisation</p>	<p>Le PLUi prévoit la répartition suivante entre les zones U et 1AU pour la production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 593 logements neufs à réaliser en zone U (espaces agglomérés), sans compter l'objectif de logements vacants à remettre sur le marché, soit 68% de la production de logements neufs.</li> <li>• Un minimum de 249 logements neufs à réaliser dans le cadre de zones 1AU (extension urbaine), soit 29% de la production de logements neufs en nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation.</li> <li>• L'objectif de reprises de logements vacants est fixé à 74 sur 12 ans, soit 8% de la mise sur le marché de logements. Il s'agit d'un effort conséquent au-delà de la prescription du SCoT (3% minimum).</li> <li>• 100% des zones à urbaniser à long terme (2AU) sont soumises à révision du PLUi et donc fermées à l'urbanisation.</li> </ul>			
<p><b>3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="512 667 775 869"> <p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p> </td> <td data-bbox="783 667 1086 869"> <p>OAP</p> </td> <td data-bbox="1094 667 1396 869"> <p>Zones UA et UB, 1AU (et ses secteurs) Trame verte intégrant les zones N, les EBC et les éléments des articles L.151-19.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p>	<p>OAP</p>	<p>Zones UA et UB, 1AU (et ses secteurs) Trame verte intégrant les zones N, les EBC et les éléments des articles L.151-19.</p>
<p><b>Partie 3</b> Chapitre A : « <i>Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité</i> »</p>	<p>OAP</p>	<p>Zones UA et UB, 1AU (et ses secteurs) Trame verte intégrant les zones N, les EBC et les éléments des articles L.151-19.</p>		
<p>3.3.1 Renforcer la mixité fonctionnelle</p>	<p>Le PLUi permet de dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires, et une offre résidentielle diversifiée à caractère urbain. L'attention a notamment été portée à l'actualisation du socle réglementaire du PLUi sur la commune de Sainte-Foy la Grande. : les séquences de rez-de-chaussée d'immeuble à conserver en vocation commerciale a été actualisée en fonction des premiers résultats de la revitalisation.</p> <p>Le PLUi permet de favoriser le développement d'une offre commerciale et l'implantation de magasins de petites surfaces en centre-bourg ou en continuité du tissu urbain existant des zones UA et UB.</p> <p>Le PLUi permet d'implanter prioritairement les équipements dans les zones UE (services publics majeurs relatifs à l'enseignement, la culture, les loisirs...) et les activités tertiaires dans les zones UA.</p> <p>Le PLUi permet de préserver un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics et du patrimoine, ainsi que la trame verte urbaine.</p> <p>Le PLUi prévoit une densité au moins équivalente à celle des tissus existants et en aucun cas inférieure aux seuils définis selon les types de centralités.</p> <p>Le PLUi permet de renforcer la présence de l'habitat semi-collectif et intermédiaire dans les zones urbaines et les zones à urbaniser situées au contact direct des centres urbains.</p> <p>Le PLU permet d'affecter une plus large part des espaces publics à l'usage et au passage des différents modes de déplacement, en particulier en faveur des piétons à l'occasion des programmes de structuration ou d'aménagement de ces espaces, dans le cadre des OAP.</p>			
<p>3.3.2 Rechercher la qualité architecturale et urbaine</p>	<p>Le PLUi identifie, en vue de les protéger et de les mettre en valeur, les sites et éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager à travers un inventaire et des prescriptions en application de l'article L.151-19.</p> <p>Le règlement et les OAP favorisent la mitoyenneté dans de nombreux secteurs à projet (règlement de la zone AU) et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs, etc. sont également réglementés.</p> <p>Le PLUi ne présente aucune contre-indication concernant l'implantation de systèmes individuels de production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des bâtiments.</p> <p>Les OAP du PLUi proposent des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une implantation des constructions respectueuse de l'identité des sites.</p>			

<p><b>3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES</b></p>	<p><b>Partie 1</b> Chapitre D : « <i>Améliorer les conditions de déplacements et les échanges</i> »</p>		<p>Zones UA et UB et leur règlement Zones 1AU</p>
<p>3.4.1 Renforcer l'interaction urbanisme-transport</p>	<p>Le PLUi permet le maintien, l'évolution et la pérennisation des activités économiques déjà présentes dans les sites existants à vocation d'activités (UX/UY) et les zones à vocation mixte (UA/UB).</p> <p>Le PLUi matérialise la gare de Sainte-Foy la Grande en zone urbaine favorisant une mixité de fonction. Il est donc bien acté par le PLUi le rôle de cet équipement comme « porte d'entrée » du territoire à valoriser.</p> <p>Le PLUi privilégie la mise en œuvre des confortements de l'urbanisation et la mise en œuvre d'extensions urbaines à proximité des centre-bourgs. Cette politique favorise la capacité des habitants à pouvoir solliciter différents modes de déplacement dans leurs usages.</p> <p>Le PLUi cible majoritairement les communes de centralité d'équilibre pour le développement d'opérations d'habitat, notamment à proximité des réseaux de transport en commun (TER) : gare de Sainte-Foy la Grande.</p> <p>Les secteurs de grands équipements (1AUe) se localisent dans le périmètre aggloméré, à proximité des grands axes de transports collectifs, et accessibles en modes doux.</p>		
<p>3.4.2 Promouvoir un système de déplacements durables</p>	<p>Le PLUi assure la pérennisation et le développement de la gare comme pôle d'échange intermodal (gare TER de Sainte-Foy la Grande). Dans ce secteur, le PLUi matérialise une zone urbaine permettant une valorisation de l'équipement et l'aménagement des abords. Les OAP permettent l'instauration de liaisons par les modes doux des zones ouvertes à l'urbanisation vers les espaces déjà urbanisés.</p>		

**Compatibilité du PLUi**

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	PADD	OAP	Règlement
<b>Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI</b>			
<p><b>4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE</b></p>	<p><b>Partie 1</b> Chapitre E : « <i>Valoriser les pôles et vocations économiques</i> »</p>	<p>OAP des secteurs 1AUx et 1AUy</p>	<p>Zones 1AUx et 1AUy Zones A</p>
<p>4.1.1 Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis-à-vis de la Métropole bordelaise</p>	<p>Le PLUi du Pays Foyen met en œuvre les outils règlementaires nécessaires aux orientations portées par le PADD, à savoir la recherche d'une diversification économique de son territoire.</p> <p>Pour cela, dans la continuité des orientations du PLUi de 2013 et en s'appuyant sur l'étude de valorisation des espaces économiques existants, le PLUi décline l'ouverture progressive de zones d'activités économique d'intérêt communautaire en compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais. Pour cela toutes les zones économiques classées 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLUi.</p> <p>Il est toutefois à préciser que le positionnement du Pays Foyen en matière économique n'a que peu d'intérêt vis-à-vis de la Métropole Bordelaise. De ce point de vue, les interactions sont beaucoup plus importantes avec l'Agglomération Bergeracoise.</p>		
<p>4.1.2 Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique</p>	<p>Concernant la zone d'intérêt communautaire de Pellegrue, le projet est inscrit dans le PADD et traduit réglementairement dans le zonage du PLUi, dans une enveloppe de développement conforme aux attentes programmatiques du SCoT du Grand Libournais.</p> <p>Le PLUi limite ensuite l'extension des autres zones d'activités économiques en privilégiant les outils de gestion règlementaire des activités existantes (extension et annexe).</p> <p>Le PLUi permet de gérer les limites et périphéries immédiates des zones considérées, et prévoit la bonne gestion et la cohabitation de ces espaces avec les espaces urbanisés, agricoles et naturels voisins (à travers les OAP et les espaces de transition).</p>		
<p>4.1.3 Equilibrer et dynamiser l'offre commerciale</p>	<p>Il s'agit d'un enjeu majeur déjà acté dans le PLUi de 2013. La revitalisation de Sainte-Foy la Grande a été un dossier majeur et les actions de mise en œuvre doivent se poursuivre dans les années qui viennent. Dans la même logique, la bastide de Pellegrue doit bénéficier dans les prochains mois d'une attention similaire et proportionnée pour envisager un meilleur accompagnement de l'évolution du tissu urbain existant.</p> <p>Dans cette logique, le Pays Foyen n'ouvre aucune surface commerciale supplémentaire par rapport au PLUi existant. Au contraire, une attention encore plus forte sera</p>		

	<p>matérialisée dans les modalités d'ouverture de nouveaux espaces économiques futurs puisque toutes les zones 2AU sont soumises à une procédure de révision. Les zones A favorisent la diversification des activités agricoles (activités complémentaires).</p>		
<p><b>4.2 ŒUVRER A L'ÉMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION</b></p>	<p><b>Partie 1</b> Chapitre E : « <i>Valoriser les pôles et vocations économiques</i> »</p>	<p>OAP : à travers la mise en place d'espaces tampon entre urbanisation et agriculture</p>	<p>Zones A et Ap avec pour la zone Ap des enjeux de préservation agronomique.</p>
<p>4.2.1 Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais</p>	<p>Le PLUi prévoit des dispositions permettant la diversification des activités agricoles dans les zones A (activités complémentaires). Le PLUi prend en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité. Pour cela, il protège et met en valeur les éléments du patrimoine bâti emblématique (classé ou non) et les sites qui les entourent (article L.151-19).</p>		
<p>4.2.2 Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique</p>	<p>Le PLUi définit différents secteurs réglementaires (UT, Nk, NL) qui permettent de décliner l'accueil et l'attractivité touristique du territoire. Le PLUi assure la préservation des qualités paysagères et patrimoniales du Pays Foyen à différentes échelles : celles du zonage ou plus fine d'éléments singuliers du patrimoine (naturel ou bâti).</p>		

# **4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION – COMPENSATION**

## 1. AVANT-PROPOS

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

*Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer*

### A. QU'ENTEND-ON PAR ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLUi.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLUi :

- Elle évalue les effets positifs et négatifs du PLUi à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire intercommunal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLUi ;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols du POS/PLU/Carte communale pour établir un comparatif avec le projet de PLUi, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et de l'occupation de l'espace intercommunal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- Le paysage,
- Le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- Les ressources,
- Les nuisances et pollutions
- L'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- Les risques.

## B. COMMENT S'EST TRADUITE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LA RÉVISION DU PLUI ?

La démarche itérative de l'évaluation environnementale a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLUi et est présentée de manière succincte dans le tableau suivant, par grandes étapes.

Une évaluation environnementale tout au long du projet de PLU	
Diagnostic et identification des enjeux du territoire	<p>Le diagnostic du territoire a été mené en valorisant différentes approches complémentaires d'abord par une analyse de la bibliographie, des données en ligne, des sites internet ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Transversal</i> : Porté à connaissance des Services de l'Etat, Documents d'urbanisme communal en vigueur ou en révision</li> <li>- <i>Patrimoine naturel, biodiversité et trame verte et bleue</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>● DREAL Nouvelle Aquitaine,</li> <li>● Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN),</li> <li>● DOCOB des sites Natura 2000 du territoire,</li> <li>● SRCE Aquitaine</li> <li>● Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR),</li> <li>● Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)</li> </ul> </li> <li>- <i>Gestion de l'eau</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Adour-Garonne 2010-2021</li> <li>● Les trois Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau entre 2013 et 2015</li> <li>● Les deux Plan Gestion Etiage entre 2003 et 2009</li> </ul> </li> <li>- <i>Air, climat, énergie</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Plan Climat Energie Territorial Gironde de 2012</li> <li>● Alec Gironde de 2007</li> <li>● Météo France</li> </ul> </li> <li>- Analyse cartographique du territoire notamment dans le cadre de l'identification de la trame verte et bleue</li> <li>- Campagnes terrain pour affiner la lecture du territoire et avoir une approche plus sensible des enjeux</li> <li>- Consultation des acteurs et concertation</li> </ul>
Émergence du projet de territoire	<p>L'accompagnement de l'émergence du projet de territoire, qui doit être réalisé de manière itérative dans le cadre de l'évaluation environnementale, s'est formalisé par de nombreux échanges avec le mandataire urbaniste et la communauté d'agglomération (équipe technique comme élus). Au-delà des échanges mails et téléphones, la plupart des réunions stratégiques ont intégré Biotope, participant ainsi à la mise en œuvre de l'évaluation environnementale.</p> <p>Biotope a ainsi participé activement à la conception du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) via ces échanges mais aussi en proposant des orientations par écrit, de manière à intégrer les enjeux définis dans la phase de diagnostic.</p>

<p>Traduction urbanistique</p>	<p>La même approche a été mise en œuvre pour le volet réglementaire. Une approche spécifique a été mise en place pour l'émergence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), puisqu'un passage terrain a été réalisé sur la grande majorité des zones ouvertes à l'urbanisation. Les enjeux décelés <i>in situ</i> ont, suite à ces passages, été intégrés dans le dessin des OAP. Les passages de terrain ont été réalisés par un botaniste et un fauniste, en décembre 2018.</p>
--------------------------------	---

### C. RAPPEL DES ENJEUX

Thématiques	Enjeux
<p>Patrimoine Naturel et Biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des zonages de protection et d'inventaires de la biodiversité (ZNIEFF, réserve de biosphère, APPB et site Natura 2000)</li> <li>• La préservation de la Dordogne et sa qualité, continuité écologique majeure notamment pour la reproduction et la migration de poissons</li> <li>• La préservation du Drop et de ses habitats favorables à de nombreuses espèces (Loutre, Vison, Chauves-souris...)</li> <li>• La préservation du réseau hydrographique ainsi que du bocage et des zones humides qui y sont associés</li> <li>• La préservation des milieux boisés, notamment les plus matures, pour leur rôle écologique mais aussi paysager, de maintien des sols...</li> <li>• La préservation des espèces messicoles notamment des tulipes protégées (Tulipe sauvage et précoce)</li> <li>• Le maintien de la trame verte et bleue</li> </ul>
<p>Ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation la ressource en eau souterraine, notamment pour les usages eau potable</li> <li>• L'amélioration de la qualité des eaux de surface</li> <li>• La restauration de la dynamique fluviale et des débits d'étiage</li> <li>• La préservation des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des autres motifs naturels participant à la maîtrise des ruissellements et à l'amélioration de la qualité des eaux</li> <li>• La limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales</li> <li>• La protection des captages d'eau potable</li> <li>• L'amélioration de la performance des réseaux en eau potable</li> </ul>
<p>Climat, Air, Energie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réduction des consommations énergétiques notamment vis-à-vis des énergies fossiles et plus particulièrement sur les secteurs de l'habitat et des transports, secteurs les plus consommateurs sur le territoire</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement des énergies renouvelables notamment le solaire et la géothermie basse énergie</li> <li>• Le maintien de la qualité de l'air</li> <li>• La diminution des émissions de gaz à effet de serre</li> <li>• L'anticipation des effets du changement climatiques sur l'eau, la biodiversité, l'agriculture, les risques...</li> </ul>
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un développement urbain compatible avec les conditions d'assainissement (collectif comme individuel) ;</li> <li>• Améliorer le taux de conformité des installations d'assainissement autonome ;</li> <li>• Prendre en compte les implications urbaines du PEB de l'aérodrome ;</li> <li>• Eviter de soumettre les nouveaux résidents aux nuisances sonores générées par les voies identifiés dans les arrêtés préfectoraux concernant les infrastructures bruyantes.</li> </ul>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les PPRi de la Dordogne dans le projet d'aménagement du territoire, ainsi que leur traduction respective dans le PLUi ;</li> <li>• Eviter de soumettre de nouvelles populations aux risques d'inondation par remontées de nappes ;</li> <li>• Eviter l'implantation de nouvelles zones de développement urbain dans des secteurs potentiellement vulnérables au retrait-gonflement des argiles ;</li> <li>• Maîtriser les ruissellements superficiels, qu'ils soient ruraux ou urbains ;</li> <li>• Prendre en compte les sites concernés par une problématique « mouvements de terrain » (hors tassement différentiel)</li> <li>• Prendre en compte la présence de canalisations de transport de gaz naturel à Saint-Avit-Saint-Nazaire et Port-Ste-Foy-et-Ponchapt</li> </ul>

## **2. INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

### **A. PRÉSENTATION**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit permettre d'inscrire le projet intercommunal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable : l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.

Le développement du territoire doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée. Cette phase de l'élaboration du PLUi exige la formulation des choix politiques globaux qui se traduiront au travers d'un règlement et d'un zonage. Le PADD répondra aux grands enjeux mis en avant dans la phase diagnostic et/ou apportera des réponses sur des projets de secteurs et/ou sur des incertitudes liées au devenir du territoire.

Le PADD du Pays Foyen s'articule autour de 3 grands axes, déclinés en objectifs :

#### **1. DYNAMISER LE TERRITOIRE DU PAYS FOYEN**

- A. FIXER LES OBJECTIFS DE POPULATION ET DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX AMBITIONS D'ATTRACTIVITÉ**
- B. REVITALISER LES CŒURS DE VIE DU PAYS FOYEN : LES BASTIDES DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE ET DE PELLEGRUE**
- C. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET D'ÉCHANGES**
- D. VALORISER LES PÔLES ET VOCATIONS ÉCONOMIQUES**

#### **2. SOUTENIR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT PAR UNE ORGANISATION TERRITORIALE COHÉRENTE**

- A. AFFIRMER LES CENTRALITÉS DU PAYS FOYEN COMME LIEU PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT**
- B. MAINTENIR LA VITALITÉ DES TERRITOIRES RURAUX**
- C. SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISÉ LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN ET RATIONALISER L'URBANISATION DU TERRITOIRE**

#### **3. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

- A. FAIRE DE LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE DES LEVIERS D'ATTRACTIVITÉ**
- B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES COMME SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ**
- C. VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES DE RESPIRATION DANS LES PÔLES URBAINS**
- D. DÉVELOPPER DES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE COHÉRENTS AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE**

## B. ANALYSE GÉNÉRALE DES INCIDENCES DU PADD

Chaque axe structurant du PADD est décliné en objectifs eux-mêmes déclinés en sous-objectifs. Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces derniers qui sont soumis à l'évaluation environnementale et à l'étude des incidences. Le tableau ci-dessous présente cette analyse.

Le PADD place l'environnement comme un des axes structurant du projet de territoire (Axe 3 : préserver le cadre de vie).

*Rappelons que le PADD définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire du Pays Foyen. Il ne constitue pas un document opposable aux tiers. En revanche, il appelle au respect de ses orientations par les pièces réglementaires du plan (OAP, règlement, zonage). De plus, ces orientations ne sont pas hiérarchisées : l'Axe 3 est aussi important que les Axes 1 et 2.*

Légende du tableau de synthèse :

Incidences	Thématiques	
+ Positives	 Eau	 Risques et nuisances
0 Nulles	 Patrimoine naturel	 Climat, Air, Energie
- Négatives	 Paysage	

Orientations	Incidences					Commentaires
						
<b>Axe 1 : Dynamiser le territoire du Pays Foyen</b>						
A. Fixer des objectifs de population et de logements pour répondre aux ambitions d'attractivité	-	-	-	-	-	<p>Le PADD vise une croissance démographique annuelle de 0,6% sur 12 ans représentant 17 800 habitants en 2032 (contre 16 517 habitants en 2015).</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants entrainera nécessairement une augmentation des besoins en eau, en énergie, en assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, en traitement des déchets, en déplacements, ce qui aura des répercussions négatives sur l'environnement (augmentation des pollutions de l'air, augmentation des nuisances sonores, augmentation des consommations en eau, en énergie...).</p> <p>L'objectif de croissance démographique nécessite aussi la construction de 800 logements entre 2020 et 2032.</p> <p>Cela va donc nécessairement entrainer une consommation d'espaces et de l'imperméabilisation/destruction de milieux naturels ou agricoles.</p>
	+	+	+	0	+	<p>Cet axe vise enfin une réduction de la vacance de plus de 60 logements. Le réinvestissement des logements vacants participe à la diminution de la construction de nouveaux logements et permet de limiter la consommation d'espaces.</p> <p>En outre, ce réinvestissement peut permettre de rénover énergétiquement l'ancien bâti et donc de participer à la limitation des consommations énergétiques et des productions de polluants de l'air.</p>

B. Revitaliser les cœurs de vie du Pays Foyen : Les Bastides de Sainte-Foy-La-Grande et de Pellegrue	0	+	0	0	0	<p>Cet axe vise à la reconquête des centres villes, notamment via la valorisation du patrimoine, la requalification des espaces publics et la mixité fonctionnelle.</p> <p>Les incidences sur le paysage urbain est le cadre de vie sont donc positives.</p>
	0	0	+	0	0	<p>De plus, la reconquête des centres-villes participe à la diminution de la vacance et donc à la limitation de la consommation en espaces.</p>
C. Améliorer le niveau de services et d'équipements afin de répondre aux besoins des habitants	-	-	-	0	-	<p>Le PADD acte la création de plusieurs équipements, qui vont nécessairement engendrer une consommation en espaces naturels ou agricoles et avoir des impacts sur le paysage, les besoins en eau (piscine), en énergie...</p>
	0	0	0	0	+	<p>Le développement du très haut débit peut participer à la limitation des déplacements, car il permet de favoriser le télétravail et les téléconférences.</p>
D. Améliorer les conditions de déplacements et les échanges	0	0	0	+	+	<p>Cet axe met en avant le développement d'espaces partagés pour les déplacements au sein de la Baside de Sainte-Foy-la-Grande.</p>
E. Valoriser les pôles et vocations économiques	0	0	0	+	+	<p>Il prévoit enfin le développement de solutions complémentaires en matière de transports collectifs et le renforcement du rôle de la gare (intermodalité).</p> <p>Ces orientations permettent de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et donc de limiter les nuisances qui y sont associées (bruit, pollutions de l'air, consommation d'énergie...).</p>
<b>Axe 2 : Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente</b>						

<p>A. Affirmer les centralités du Pays Foyen comme lieu prioritaire du développement</p>	+	+	+	+	+	<p>Le confortement des centralités permet de concentrer la consommation d’espaces dans des secteurs déjà urbains et moins fragiles (d’un point de vue paysager et naturel) que des espaces naturels à l’écart de toute urbanisation. Les localités prioritaires en termes de construction de logements sont donc déjà des zones urbaines. A noter toutefois que ces centralités à conforter (Sainte-Foy-La Grande, Pellegrue...) sont situées à proximité de la Dordogne, qui constitue une continuité écologique « bleue » à fort intérêt, qu’il conviendra de prendre en considération dans le projet d’aménagement, de manière à bien la préserver malgré cette volonté de concentration de l’urbanisation.</p> <p>Cette concentration de l’urbanisation permettra également de réduire les besoins en déplacement, l’accueil de la population étant priorisé à proximité des équipements et des bassins d’emplois. Cette orientation a donc une incidence positive sur la thématique climat, air, énergie et les nuisances car une limitation des déplacements réduit les pollutions (gaz à effet de serre et polluant de l’air), le bruit et la consommation énergétique associés.</p> <p>Enfin, ces secteurs disposent en général d’un réseau d’assainissement collectif, ce qui implique une prise en charge efficace des eaux usées.</p>
<p>B. Maintenir la vitalité des territoires ruraux</p>				+	+	<p>« L’urbanisation sera privilégiée dans les entités urbaines pouvant apporter des équipements et service de proximité aux habitants ». Cette orientation permet de limiter les besoins en déplacements et donc les nuisances et pollutions associées.</p>

<p>C. Soutenir un développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire</p>		<p style="text-align: center;">+</p>	<p style="text-align: center;">+</p>		<p>Cet axe met en avant une consommation plus économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, en diminuant d'environ 30% le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues. Cela passe par le respect des principes de continuité, compacité, renouvellement et densification de l'organisation urbaine. De plus, des reclassements en 2AU sont actés dans le PADD pour maîtriser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.</p> <p>Cette orientation permet de limiter la consommation en espaces naturels et agricoles et de réduire les impacts sur le paysage.</p>
<p><b>Axe 3 : Préserver le cadre de vie</b></p>					
<p>A. Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, des leviers de l'attractivité</p>		<p style="text-align: center;">+</p>	<p style="text-align: center;">+</p>		<p>Dans cet axe, le PADD promeut en premier lieu la lutte contre la banalisation de l'urbanisation contemporaine et un développement plus qualitatif. Cette orientation va donc dans le sens d'une préservation des paysages et du cadre de vie urbain, ce qui représente une incidence positive.</p> <p>Cet axe se traduit aussi par un développement en prolongement des silhouettes historiques des entités urbaines, ce qui favorise une concentration de l'urbanisation. Au-delà des incidences positives sur le paysage (par le maintien de l'organisation paysagère existante), cette mesure permet également de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles par une urbanisation diffuse et déconnectée des centre-bourgs.</p> <p>Cet axe vise enfin à préserver les sites et monuments participant à la qualité paysagère du territoire, ce qui est également une incidence positive sur le paysage et le patrimoine. Parmi les sites énumérés, plusieurs d'entre eux</p>

						<p>sont des sites naturels (crêtes, vallées...) : l'incidence est donc également positive sur le patrimoine naturel.</p>
<p>B. Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues comme support d'un cadre de vie de qualité</p>	+	+	+	+	+	<p>Cet axe vise la préservation des milieux naturels et agricoles qui forment la trame verte et bleue du territoire et constituent le support des grands paysages. Le PADD demande non seulement la protection des continuités mais aussi, dans certains cas leur rétablissement. Les incidences sont donc positives sur le patrimoine naturel et les paysages.</p> <p>En outre, la trame verte et bleue étant multifonctionnelle, sa préservation aura également des incidences positives sur l'eau (filtration de l'eau par les zones humides, les espaces boisés, régulation des crues par les zones humides...), sur les risques (limitation du ruissellement par les haies...) et sur la qualité de l'air (séquestration du carbone par les forêts...).</p>
<p>C. Valoriser et préserver les espaces de respirations dans les pôles urbains</p>		+		+		<p>Cet axe vise la création d'espaces publics de qualité, notamment sur certaines communes dont le développement est contraint par les risques (inondation).</p> <p>L'abandon d'une stratégie de développement sur ces communes (et sur les zones à risque) permet de limiter l'exposition de nouvelle population : l'incidence est donc positive sur les risques.</p> <p>De plus, ces espaces publics participeront au cadre de vie et à la qualité paysagère des villes. La végétalisation de ces espaces publics permettrait également de favoriser l'accueil de biodiversité en ville.</p>
<p>D. Développer des choix en matière de développement durable cohérents avec les spécificités du territoire</p>						<p>Cet axe promeut la recherche de solutions, orientations et préconisations en matière de développement durable, à partir du moment où cela ne compromettra pas le patrimoine identitaire de l'intercommunalité. Ces</p>

						<p>orientations peuvent par exemple consister à développer les énergies renouvelables sur le territoire.</p> <p>Cet axe semble globalement favorable à l'environnement mais son caractère peu précis ne permet pas d'en faire une analyse définitive.</p>
--	--	--	--	--	--	---

### 3. ANALYSE SPÉCIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »...

#### A. ...SUR LE GRAND PAYSAGE

##### Incidences négatives

##### Une perception du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaines

Le développement urbain issu des orientations de mise en œuvre du PLUi du Pays Foyen va avoir trois types d'évolution :

- *Pour les communes déjà intégrées dans le PLUi de 2013*, les évolutions seront minimales et les incidences seront faibles dans le grand paysage. Seul le cas de Ligueux peut être évoqué où le choix a été d'ouvrir à l'urbanisation une zone initialement classée en 2AU par le PLUi. Toutefois, cette zone est accompagnée de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP.
- *Pour la commune de Pellegrue*, le grand paysage va être un grand bénéficiaire du passage du PLU vers le PLUi, surtout sur la partie Nord du Bourg, avec la suppression de grandes surfaces initialement dédiées au développement urbain (1AU et 2AU). Sur la frange sud du bourg, certaines zones 1AU ont été confirmées comme prioritaires pour le développement. Elles seront de fait accompagnées de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP.
- *Pour les communes d'Auriolles, Landerrouat, Listrac-de-Durèze et Massugas*, le PLUi fera fortement évoluer le droit à construire puisque ces communes sont aujourd'hui sous régime de constructibilité limitée n'ayant pas de document d'urbanisme dans le cadre du SCoT du Grand Libournais. A Listrac-de-Durèze et Landerrouat, le développement urbain s'inscrit pleinement dans les espaces agglomérés et déjà construits, et parfois dans un important écrin paysager, les impacts y seront donc limités. Auriolles à la particularité d'être constituée d'un chapelet de trois petites entités urbaines le long d'une ligne de crête. L'objectif a été d'éviter un développement linéaire qui aurait pu conduire à un raccrochement de ces entités et donc à la suppression de coupures visuelles. Pour cela, il a été fait le choix de permettre de petits confortements de ces entités, plutôt en profondeur par rapport aux emprises publiques. Enfin, à Massugas, le développement urbain concerne une zone 1AU plus importante mais dans un espace coincé entre le bourg existant et les espaces naturels de bord de ruisseau en contrebas. D'un point de vue paysager, l'impact y sera limité.

Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager local et de ne pas conduire à une banalisation du paysage « du quotidien », le PLUi fait de l'intégration paysagère un élément important de son projet territorial. Il s'agit ici d'éviter au maximum la standardisation des futures zones urbanisées, tout en faisant de la mise en valeur du contexte paysager et écologique *in situ* des éléments différenciants et contribuant à l'essor de nouveaux quartiers plus qualitatifs. Cela est particulièrement travaillé au niveau des zones 1AU, via les OAP sectorielles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à cet effet une mesure en soi, puisque de nombreux sites édictent un parti d'aménager visant une bonne intégration paysagère. Les limites séparatives avec les zones agricoles attenantes doivent être plantées de haies composées d'essences végétales variées et locales, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais.

### Incidences positives

#### Un territoire qui préserve le grand paysage agricole et naturel...et au-delà un « patrimoine immatériel commun »

Le PLUi préserve le caractère naturel et agricole du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des grands atouts du territoire du Pays Foyen. En effet, près de 21 199 ha du territoire sont classés en zone A ou N, soit près de 95% de la superficie communautaire. De plus, la mise en œuvre du PLUi induira :

- une consommation d'espace contenue (50,95 ha en zone 1AU soit 0,23% du territoire) et située en majorité dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci, évitant ainsi le mitage du grand paysage et une augmentation de la fragmentation des espaces agricoles et naturels ;
- la restitution de 80,86 ha de zones agricoles et naturelles, initialement voués à muter.

#### Des boisements et des vallées préservés durablement

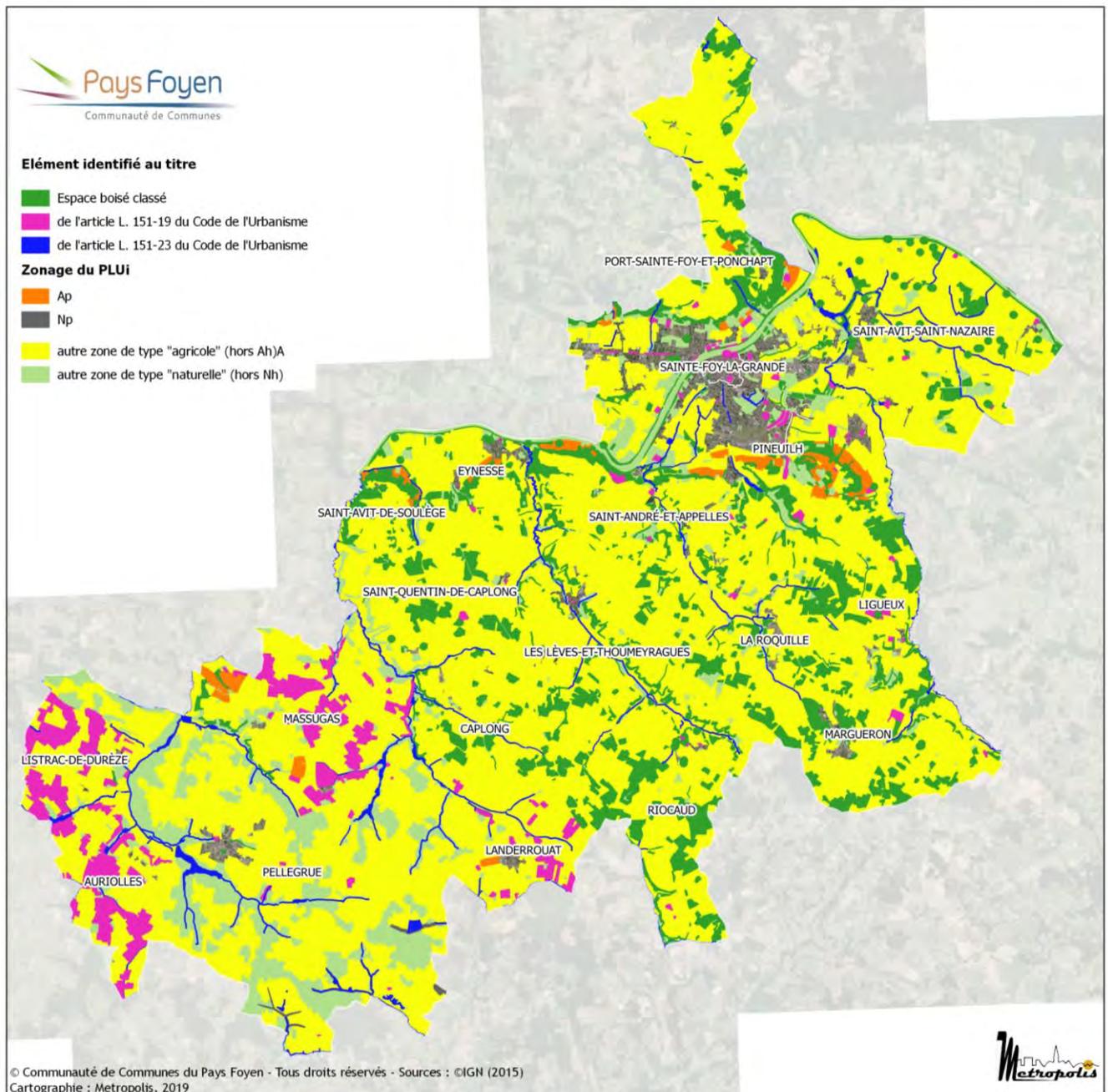
Le PLUi du Pays Foyen classe 1 908,69 ha de milieux forestiers au titre des Espaces Boisés Classés, et protège 968 ha supplémentaires via un classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment concernés par les EBC les boisements situés le long des lignes de crêtes des coteaux. A travers ce choix important (le défrichement d'un EBC est interdit), le PLUi va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage, au marquage de la silhouette des coteaux, à la protection des effets de grandes lisières dans le grand paysage, mais encore au maintien des sols face à l'érosion.

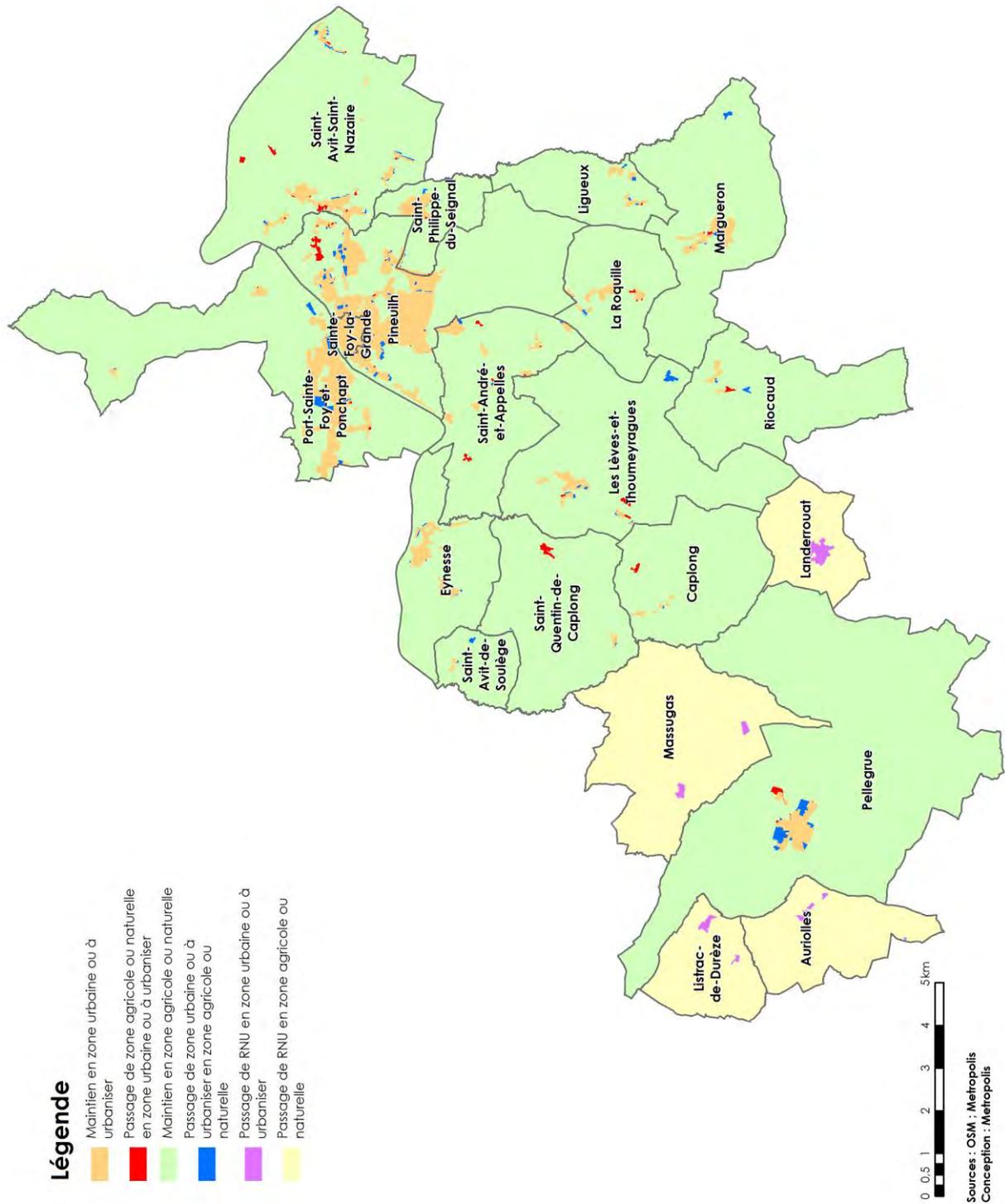
Par ailleurs, une attention particulière est posée sur les vallées via l'utilisation des zones naturelles, des espaces boisés classés ou des articles L.151-19 et L.15-23 du Code de l'Urbanisme.

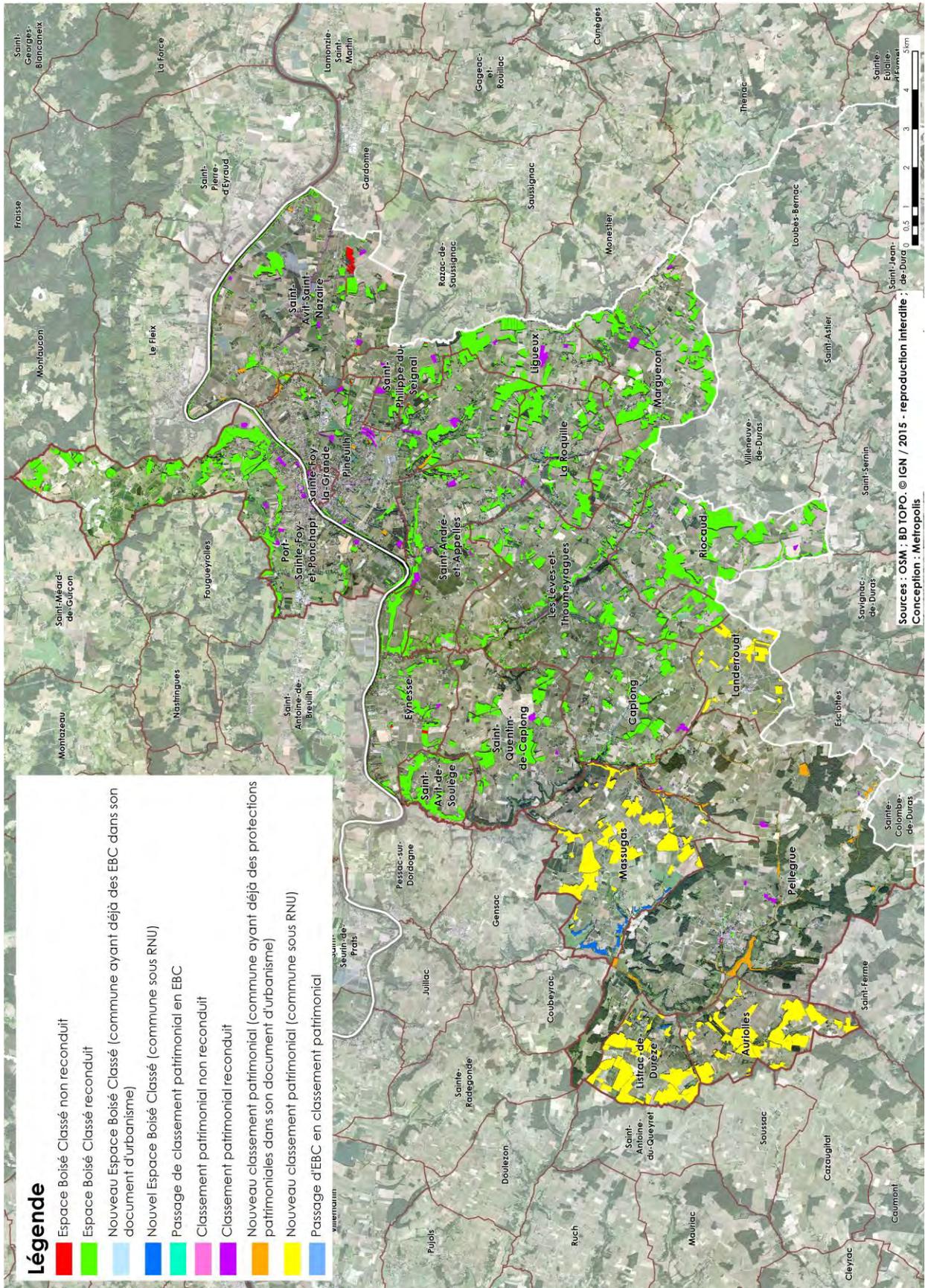
#### Un petit patrimoine identifié et préservé pour traverser les prochaines décennies

Le PLUi a identifié les typicités locales en matière d'architecture locale, de petit patrimoine et de patrimoine paysager naturel (éléments géographiques, éléments liés à l'eau, arbres isolés, parcs de propriétés...).

Les règles deviennent communes à l'échelle de l'intercommunalité, et en particulier la « non destruction » des éléments repérés.







## B. ...SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### Incidences négatives

**Un développement urbain contenu qui induira l’artificialisation de terrains naturels au contact de l’urbanisation existante, mais globalement sans enjeux forts d’un point de vue écologique**

Le développement urbain entrainera nécessairement une consommation d’espaces naturels et agricoles et donc une modification de la biodiversité associée.

Afin de minimiser cette consommation, le PLUi promeut une organisation du développement maîtrisée, et privilégiant un accroissement de la densité urbaine au niveau des nouveaux quartiers : ainsi, le prélèvement d’espaces naturels et agricoles induit par l’ouverture de zones à urbaniser (1AU et 2AU) portera sur une surface cumulée de près de 83,5 ha, soit moins de 0,4 % de la superficie communautaire. Il convient de noter que, dans un processus d’évitement et de réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, les zones à urbaniser ont été réduites de 33% dans le projet de PLUi par rapport aux documents d’urbanisme en vigueur. Les différents retours des personnes publiques associées ainsi que ceux de l’enquête publique ont également conduit à retirer environ 1,7 ha de l’ouverture à l’urbanisation (avec un reclassement en zone N ou A).



*Exemple de réduction de zones à urbanisée entre l’arrêt et la phase d’approbation du PLUi*

Par ces choix volontaristes, la mise en œuvre du PLUi ne saurait remettre en cause les grands équilibres de la communauté d’agglomération.

D’une manière générale, l’urbanisation des zones AU (1AU et 2AU) induira l’artificialisation de terrain naturels (c’est-à-dire non bâtis), situés au contact de l’urbanisation existante. Cela explique pourquoi, lors des investigations de terrain, la biodiversité répertoriée sur ces sites était

majoritairement constituée d'espèces inféodées aux zones urbaines et agricoles ou ubiquistes, et généralement communes. Sur les zones à urbaniser, les enjeux écologiques in situ sont majoritairement faibles. Pour les zones urbaniser présentant des enjeux écologiques moyens voire forts, une analyse spécifique est présentée dans le paragraphe dédié aux « Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

### **Un développement urbain qui se superpose à des réservoirs de biodiversité**

La superposition du projet de développement urbain (qui prend corps à travers les périmètres des zones 1AU) avec la Trame Verte et Bleue qui a été identifiée sur le territoire intercommunal, montre 6 zones de frictions potentielles au niveau de :

De 4 zones 1AU qui ont fait l'objet d'OAP analysé ci-après. Elles jouxtent des réservoirs écologiques relais sur les communes de Pellegrue et Pineuilh.

- Pineuilh
  - OAP 3/ Fiche n°2 : La roquille – L'église : Un réservoir relais de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides » s'étend sur la totalité de la zone. Néanmoins, aucun enjeu au niveau des habitats, de la flore et de la faune n'a été décelé selon les inventaires in situ. Les aménagements prévus ont vocation résidentielle et s'engage sur la quasi-totalité de la zone. Un espace vert et une plantation de haie sont imposés dans l'OAP. Du fait de l'absence d'enjeu écologique, le réservoir relais n'a pas été préservé du fait de sa qualité moindre révélée in situ.
  - OAP21/ Fiche n°13 : La Pitrierie - ZAE Boucharts : Un réservoir relais de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides » se superpose au site sur le bord Est, un espace qui n'est pas préservé de l'urbanisation. Néanmoins aucun enjeu au niveau des habitats, de la flore et de la faune n'a été décelé selon les inventaires in situ. Les aménagements prévus ont vocation à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers. Du fait de l'absence d'enjeu écologique, le réservoir relais n'a pas été préservé du fait de sa qualité moindre révélée in situ.
- Pellegrue
  - OAP11 / Fiche n°9 : Pellegrue – Judes des moulins : Un réservoir relais de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides » se superpose au site sur le bord Nord au niveau du Parc arboré. Néanmoins aucun enjeu au niveau des habitats, de la flore et de la faune n'a été décelé selon les inventaires in situ. L'OAP préserve le parc arboré et ainsi le réservoir relais.
  - OAP10 / Fiche n°8 : Pellegrue – La Grenouillette : Un réservoir relais de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides » se superpose au site sur le bord Est au niveau du bosquet rudéral. Néanmoins un enjeu faible à nul au niveau des habitats, nul au niveau de la flore et de la faune selon les inventaires in situ. L'OAP prévoit une préservation en espace vert au niveau du réservoir relais.
- L'OAP 4 / Fiche n°3 : Les Lèves et Thoumeyragues jouxte le réservoir écologique de la sous-trame « milieu humide » et deux réservoirs relais de la sous trame « boisements de feuillus et forêts mixte » soit des forêts, bosquets et haies ou des prairies et pelouses. La superposition du réservoir relais se réalise au niveau de l'extrémité Nord-Ouest pour la sous-trame forêts, bosquet et haie et au niveau de l'extrémité Nord-Est du site pour la sous-trame prairie et pelouses. Le réservoir écologique « milieu humide » se superpose au relais

au niveau de l'extrémité Nord-Est. Néanmoins, aucun enjeu au niveau des habitats et de la flore n'a été décelé selon les inventaires in situ. Seule la présence potentielle de l'Azuré du Serpolet engendre un enjeu moyen faune sur le site. L'OAP prévoit une préservation en espace vert de la partie Ouest du site et ainsi la préservation de deux réservoirs. Cependant, le réservoir situé à l'Est de forêts, bosquets et haies, ne sera préservé qu'en petite partie, du fait de sa qualité moindre révélée in situ.

- L'OAP 8/ Fiche n° 6 : Massugas jouxte un corridor écologique et un réservoir relais de la sous trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieu humide » sur son bord Nord. Néanmoins, aucun enjeu au niveau des habitats et de la flore n'a été décelé selon les inventaires in situ. Seule la présence potentielle de l'Azuré du Serpolet engendre un enjeu sur la faune. L'OAP prévoit une urbanisation de toute la partie Sud du site à la frontière du réservoir relais. La taille minimale de l'opération a également été réduite entre l'arrêt et la phase d'approbation du projet de PLUi afin de préserver le corridor écologique situés à l'interface nord de la zone 1AUc. Les arbres de hautes tiges et des haies implantés sur les interfaces ouest et sud dans le but de valoriser la qualité paysagère de l'opération sont susceptibles de contribuer au maintien de la fonctionnalité de la continuité écologique.

**Pour l'ensemble des sites détaillés ci-dessus, les réservoirs écologiques ont été pris en compte dans le projet d'OAP, excepté pour les OAP n°3 et n°21.**

## Superposition des OAP et de la Trame Verte et Bleue

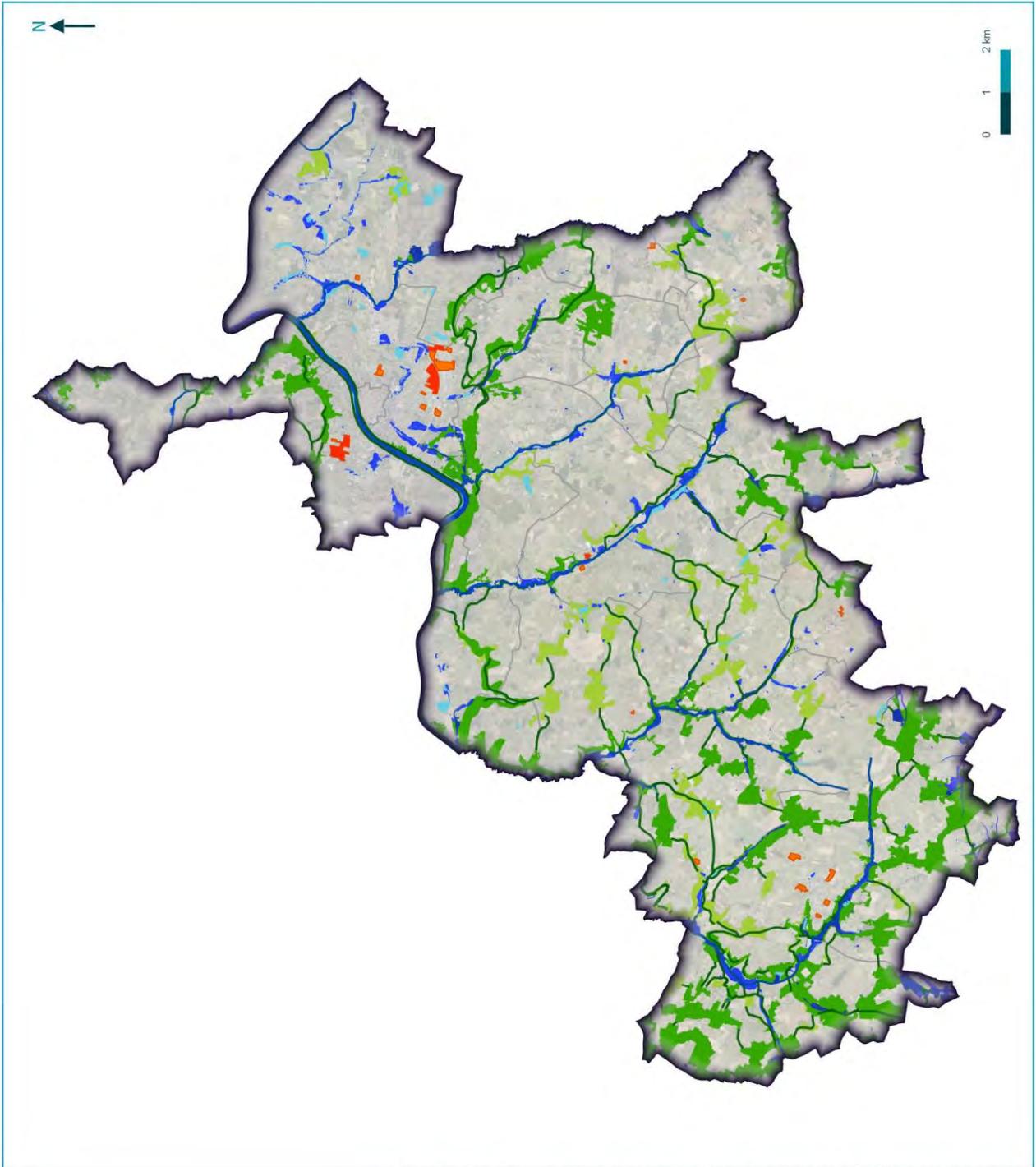
PLUI du Pays Foyen

### Trame verte et bleue

- Trame bleue
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
  - Réservoirs de biodiversité milieux humides
  - Espaces relais
  - Continuum humide
- Trame verte
- Réservoirs de biodiversité
  - Espaces relais
  - Corridors écologiques

### OAP

- OAP superposée à la TVB
- Secteur d'OAP



© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Métropolis (2019), Biotopie (2019) - Cartographie : Biotopie, (2019)

### Incidences positives

#### **Une gestion économe de l'espace qui contribue à maintenir de vastes entités agricoles et naturelles, propices à l'expression de la biodiversité**

Le PLUi vise une gestion rationnelle de l'espace en luttant contre la consommation foncière excessive et la recherche d'une densité urbaine accrue (mais qui ne soit pas de nature à dissoudre progressivement le caractère rural des bourgs). D'une part, le plan n'ouvre à l'urbanisation que 83,42 ha en zone AU (soit 0,38% du territoire), en continuité de l'urbanisation existante ou dans le tissu bâti, soit une baisse d'environ 33% par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, qui ouvrent à l'urbanisation 113 ha. D'autre part, ce choix politique trouve écho à travers la définition des zones urbanisées qui occupent 1 004,55 ha, soit environ 4,5% de la superficie intercommunale. Par rapport au document d'urbanisme en vigueur, la surface urbaine a augmenté de 1,7%, cette augmentation s'expliquant par l'artificialisation (nouvelles constructions) des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur ainsi que par l'arrivée de 5 nouvelles communes sur le territoire<sup>2</sup>. Ces zones ont été délimitées de façon à constituer un support de développement urbain maîtrisé, tout en ayant le souci de permettre la densification du tissu urbain et la gestion des bâtis existants. Il convient de noter que cet effort de réduction de la consommation foncière s'est poursuivi entre l'arrêt et la phase d'approbation du projet avec un déclassement d'environ 1,7 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (reclassées en zones agricole ou naturelle).

Le projet PLUi du Pays Foyen permet le maintien des grands équilibres du territoire en préservant près de 95,1% du territoire communautaire : 15 806,9 ha sont classés en zone agricole (soit 70,9% de la superficie de la CCPF) et 5 391,9ha en zone naturelle (soit 24,2% de la superficie de la CCPF).

Enfin, cette démarche économe a pour corollaire la préservation de près de 76,77 ha de milieux naturels ou agricoles, identifiés en zone U ou AU dans les documents d'urbanisme en vigueur et restitués en zone agricole et naturelle dans le projet de PLUi. Ajoutée à cela, les communes qui ne faisaient pas partie du territoire dans le document d'urbanisme en vigueur et qui étaient soumises au RNU permettent un apport de 3129,65 ha de zone agricole ou naturelle.

**Ainsi, par une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLUi génère une incidence positive sur la préservation des milieux naturels et agricoles, ces derniers conservant ainsi un caractère unifié et peu fragmenté. De ce fait, le plan contribue à maintenir une perméabilité écologique du territoire, propice à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».**

#### **Un zonage qui vise la préservation des zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité**

Le PLUi va également contribuer à maintenir durablement les milieux naturels et agricoles constitutifs des zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité.

Ainsi, les 4 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) situées sur la Dordogne sont couvertes par du zonage N, qui assure une préservation de ces zonages face à l'urbanisation.

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) lié à la Dordogne, est couvert majoritairement par un zonage N. Quelques surfaces jouxtent mais n'intersectent pas, des zonages U au niveau des

<sup>2</sup> Bilan des évolutions entre les zonages des documents en vigueur et le projet de PLU p.35

communes Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Pineuih et Sainte-Foy-la-Grande. D'autres se situent sur un zonage A au niveau de Saint-Avit-Saint-Nazaire. L'APPB « Rivière Dordogne » datant de 1991, porte à la préservation du saumon, de la Grande Alose, de l'Alose Feinte, de la Lamproie Fluviale et de la Lamproie Marine sur son périmètre. L'article 2 de l'arrêté précise que pour protéger ces espèces tous ces travaux sont interdits :

- « Aménagements hydro-électriques nouveaux
- Extractions de granulats dans le lit mineur de la Dordogne
- Travaux hydroélectriques en rivière en dehors du cadre prévu par les dispositions de l'Article 4 et de ceux nécessaires à la réalisation des appuis d'ouvrages d'art ou de leur entretien
- Rejets d'effluents ne respectant pas les objectifs de qualité retenus pour la section de la rivière Dordogne dans le département de la Dordogne dans la carte départementale d'objectifs de qualité des cours d'eau »

(Article 3, Arrêté portant sur la conservation de biotope, Préfecture de la Dordogne, 3 décembre 1991)

Néanmoins, il est précisé que les activités agricoles et industrielles qui utilisent l'eau de la Dordogne peuvent s'exercer librement « sous réserve de s'effectuer dans le cadre de la réglementation et des usages en vigueur et de n'apporter aucune modification au site ». Ainsi, les zonages N et A limitent grandement l'urbanisation et la modification des sites et sont compatibles avec les enjeux de l'APPB.

Concernant les sites Natura 2000, leur prise en compte est détaillée dans le paragraphe dédié « Incidences sur le réseau Natura 2000 ». Ils sont globalement préservés via un zonage N voire Np pour le « réseau hydrographique du Dropt ». Le secteur Np est une zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.



**Zonage du patrimoine naturel et projet de PLUi**

PLUi du Pays Foyen

ZNIEFF

- Frayere de beaupoil
- Frayere de saint-aulaye
- Frayere du pont de la beauze
- Frayere du port du fleix

Projet de PLUi

- Zone N
- Zone A
- Zone U et AU

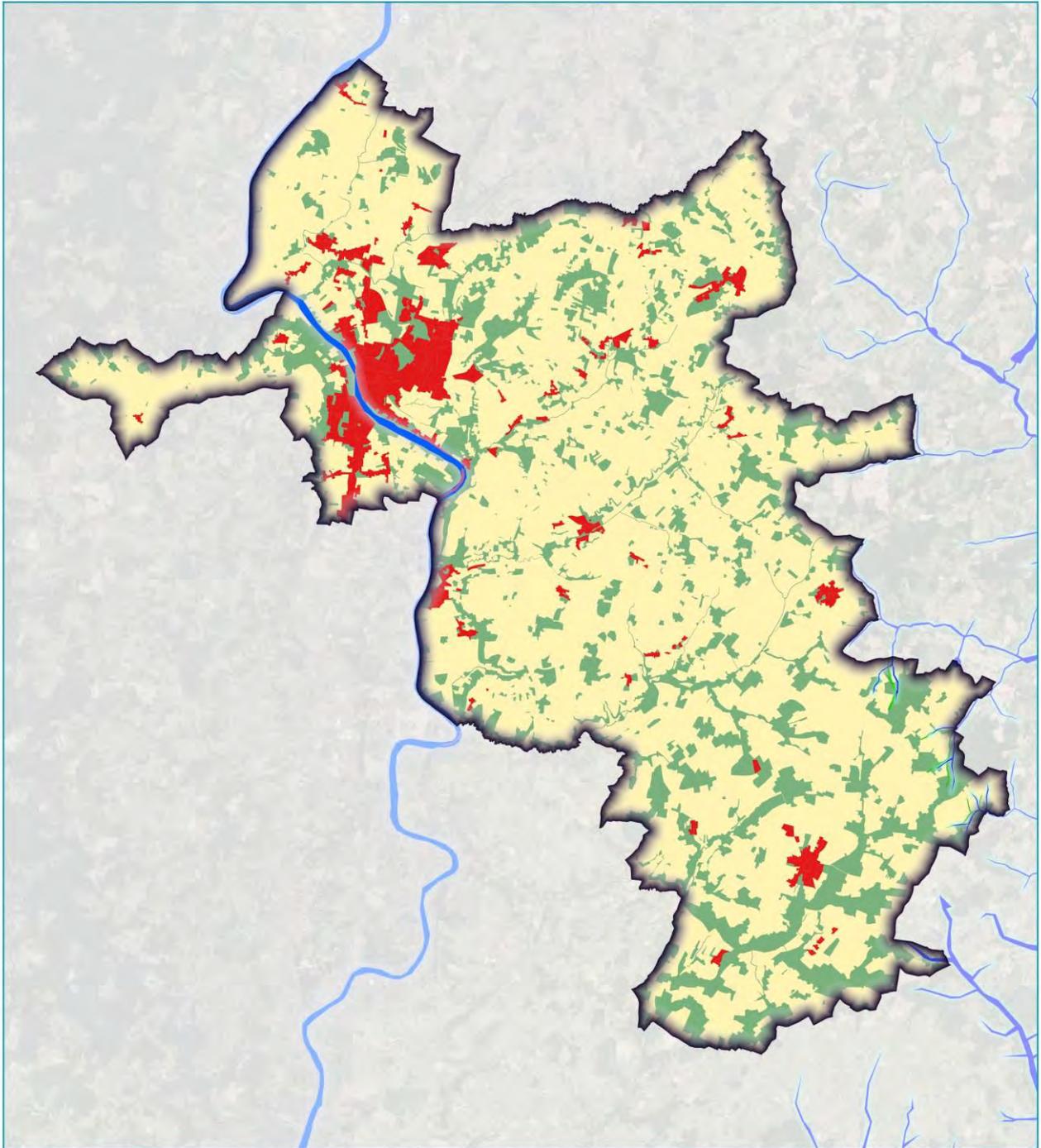
Zonage particulier

- Zone Np

Réseau Natura 2000

- Dordogne

Réseau hydrographique du dropt



© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Météopols (2019), Epidor (2013), Eten Environnement (2015) - Cartographie : Biotopé, [2019]



## Incidences positives

### Une trame bleue et des zones humides, un patrimoine commun à préserver

Une ambition de préservation de la trame bleue est traduite dans le PADD :

« En premier lieu, la prise en compte de la trame bleue se traduira par une affirmation, une préservation et une mise en valeur du :

- réseau primaire de la vallée de la Dordogne traversant l'espace d'Est en Ouest.
- réseau secondaire très développé au sud (vallées de la Soulège, Ruisseau de la Gravouse, Ruisseau des Sandeaux, Ruisseau de Saute Renard, Ruisseau du Seignal... pour les principaux), et notamment la vallée de la Durèze à Pellegrue et Auriolles et Massugas ;
- réseau tertiaire du chevelu de ruisseaux et fossés drainant les plateaux et les plaines. »

*p. 10 du PADD*

L'ambition du PADD s'est traduite, au sein des règlements graphique et écrit du PLUi, par la prise en compte des zones à dominante humides réalisés par EPIDOR (établissement public territorial du bassin de la Dordogne). Dans cette optique, la majorité des zones ouvertes à l'urbanisation évite les zones humides et les corridors humides de biodiversité par un classement N et dans une moindre mesure par un classement A. Soulignons que deux zones AU jouxtent une zone humide potentielle :

- OAP 1 / Fiche n°1, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt / Graveyron au niveau de la partie Sud-Est. La zone touchée a été reclassée en zone Ne « Ne : Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer ou conforter ». Ce zonage limite l'urbanisation sur la zone mais peut impliquer une modification des équipements publics en place. Ceux-ci se situent au Sud-Ouest de la zone. Ainsi, la zone humide potentielle ne devrait pas être impactée.
- OAP 4/fiches n°3, Les Lèves et Thoumeyragues au niveau de l'extrémité Nord-Ouest. Néanmoins, aucun enjeu au niveau des habitats et de la flore n'a été décelé selon les inventaires *in situ*, infirmant ainsi une potentialité humide. Seule la présence potentielle de l'Azuré du Serpolet engendre un enjeu moyen faune sur le site. L'OAP prévoit une préservation en espace vert de la partie Ouest du site et ainsi la préservation de la zone favorable à l'espèce.

Lors des terrains réalisés pour l'analyse des incidences sur l'environnement des zones 1AU, une zone humide a été décelée par les experts, sur l'OAP 6, fiche n°4 Ligueux / Prés des Pauverts au niveau du fossé situé au Sud de la parcelle. Cette dernière a été prise en compte par la mise en place d'une zone tampon de 10m minimum.

Par l'ensemble de ces choix, le PLUi conforte le rôle d'infrastructure naturelle des zones humides à long terme. Outre leur intérêt dans le fonctionnement écologique, le plan garantit également le maintien des fonctions qui leur sont associées : épuration des eaux superficielles, soutien à l'étiage, régulation des crues, réservoir de biodiversité...

De plus, les inventaires d'EPIDOR n'étant pas exhaustif, un travail d'inventaire des zones humides sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation a été réalisé sur le critère habitat. Ces inventaires terrain n'identifient pas de zones humides effectives sur la base de la végétation. Certaines OAP comptent cependant des milieux humides ou aquatiques tels que des fossés ou bassins d'eau pluviale.

En complément des zones à dominante humide d'EPIDOR, les zones potentiellement humides du bassin du Dropt identifiées dans le cadre du SAGE Dropt (en cours d'élaboration) ont été considérées. Aucune zone à urbaniser n'est répertoriée sur celles-ci.

En outre, les boisements humides des bassins versants de la Dordogne (hors peupleraies) et du Dropt sont dotés d'une protection via l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour les boisements qui n'étaient pas déjà concernés par un classement au titre des EBC.

Ces boisements potentiellement humides, qui ne bénéficiaient d'aucune protection dans les documents d'urbanisme en vigueur, représentent une surface cumulée d'environ 63 ha.

**Le PLUi favorise la préservation de l'intérêt écologique de la Trame Bleue, et de façon corollaire, des habitats naturels et espèces ou groupes d'espèces qui y sont associées en tout ou partie, selon les caractéristiques de leur cycle biologique (poissons, amphibiens, odonates, papillons...). C'est là une incidence positive qui contribuera aussi à faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (qui comprend notamment la restauration des cours d'eau).**



**Projet de zonage du  
PLUi, Trame Bleue et  
zone humide**

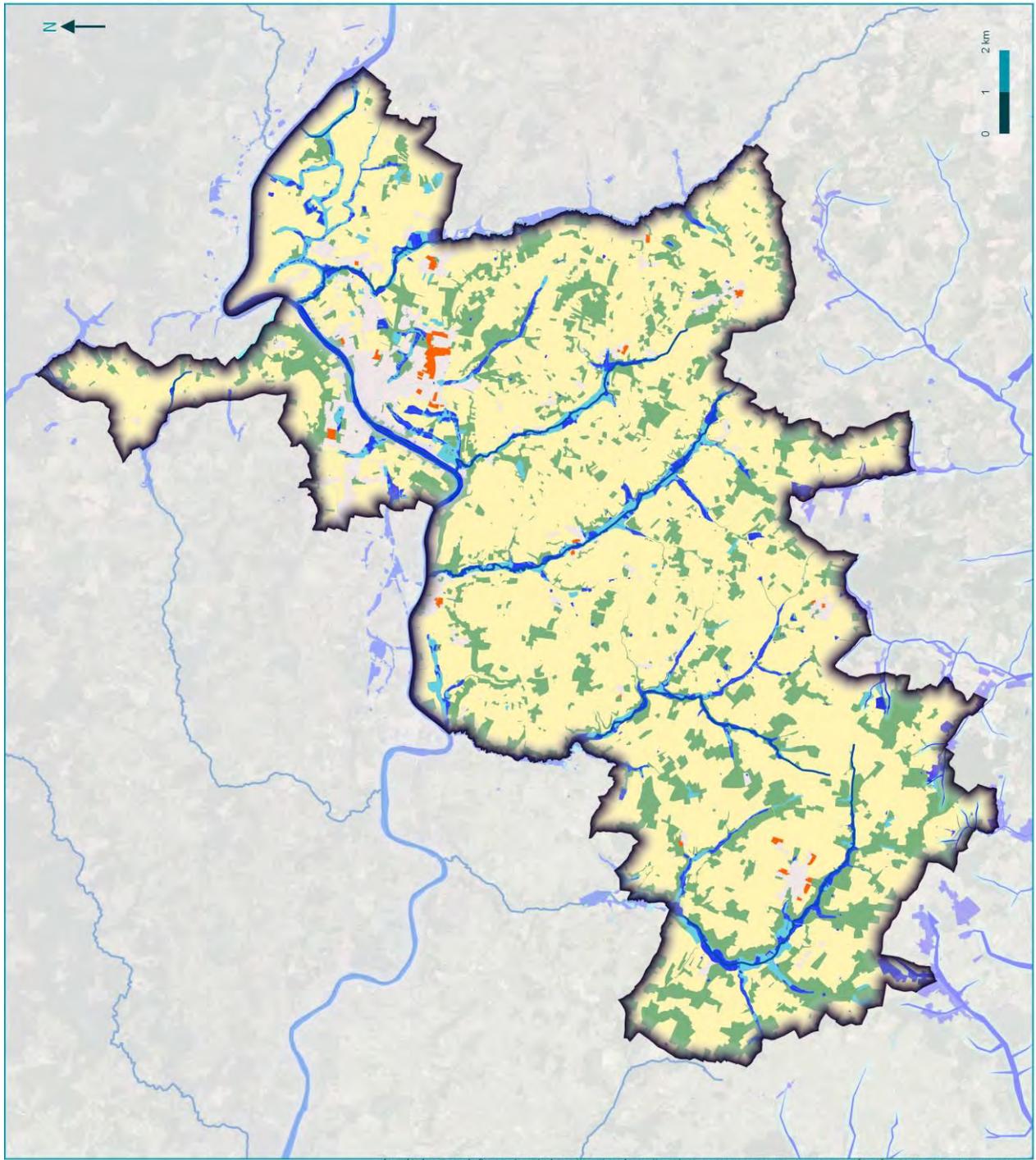
PLUi du Pays Foyen

**Trame bleue**

- Cours d'eau principaux
- Zones humides et réservoirs de la trame bleue
- Zone Humide potentielle
- Espace relai milieu humide
- Continuum humide

**Zonage du PLUi**

- Zone N
- Zone A
- Zone U
- Zone AU



© Communauté des Communes Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : © IGN (2015) Métropoles (2019), Biotope (2019) - Cartographie : Biotope (2019)

## Incidences positives

### Une trame verte préservée par le zonage

La majorité de la Trame verte est préservée par un zonage N ou A sur le territoire à quelques exceptions près au niveau des zones AU détaillées précédemment.

Les réservoirs écologiques boisés de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides », sont pour la plupart associés à un zonage N voire A (haies bocagères). A noter que plusieurs boisements, identifiés en qualité de réservoirs de biodiversité sont dotés d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés, auxquels s'ajoutent les boisements potentiellement humides cartographiés dans les inventaires EPIDOR et EPIDROPT et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme..

De façon plus constante, les espaces relais de la trame verte et bleue sont majoritairement classés en Espaces Boisés Classés.

Les réservoirs écologiques regroupant la sous-trame des « milieux bocagers ou prairiaux », et ainsi les prairies et pelouses, sont classés majoritairement en zone A. Plus précisément, 13 secteurs de réservoir « Forêts, bosquets et haies » et 3 « Prairies et pelouses » sont classés Ap, ce qui leur confère une préservation plus importante.

Enfin, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire des milieux boisés. Aucun milieu boisé n'est décelé sur ces zones. Seuls quelques arbres de hautes tiges sont visibles sur deux OAP où ils seront conservés.

Un inventaire a aussi été réalisé pour les milieux prairiaux et bocagers. 9 OAP présentent ce type d'habitat. Lorsqu'un milieu d'intérêt a été décelé sur une zone ouverte à l'urbanisation, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre comme par exemple la mise en place d'un espace vert, la préservation de corridors boisés des haies, etc.



## Projet de zonage du PLUi et Trame Verte

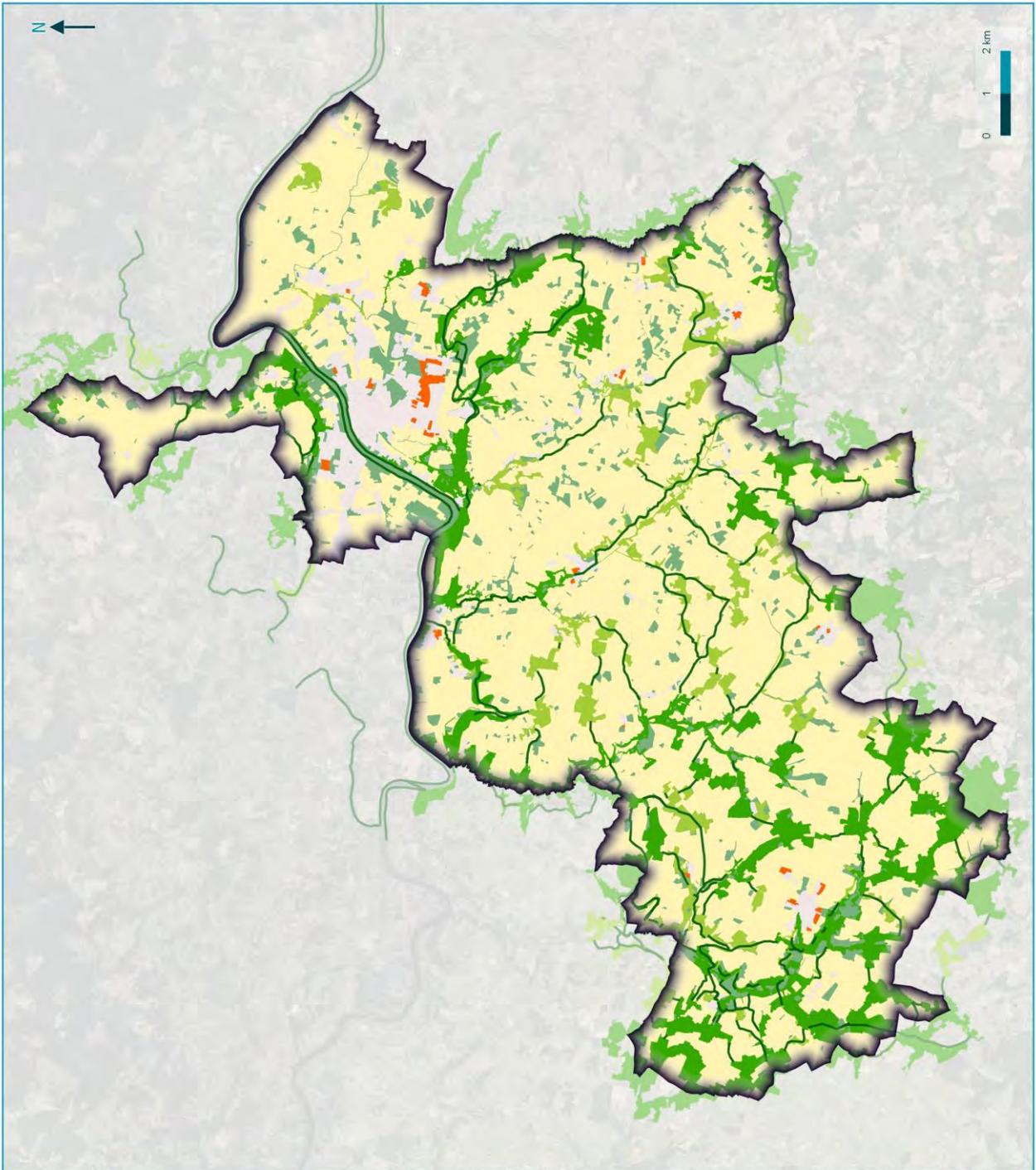
PLUi du Pays Foyen

### Trame verte

- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité
- Espaces relais

### Zonage du PLUi

- Zone N
- Zone A
- Zone U
- Zone AU



© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Métropolis (2019), Biotope (2019) - Cartographie : Biotope, [2019]

### Incidences positives

#### **Une prise en compte spécifique des milieux thermophiles visant à les préserver et les maintenir**

La Trame Verte et Bleue distingue les milieux thermophiles qui présentent un intérêt au regard du sol pauvre et sec, souvent des pelouses sèches, reconnus d'intérêt communautaire en Europe. 44 réservoirs relais et 29 corridors écologiques de milieux thermophiles ont été distingués sur le territoire.

Les réservoirs écologiques et les corridors écologiques des milieux thermophiles sont majoritairement associés à un zonage N voire A. A noter cependant que quelques parcelles se superposent à un zonage U.

Aucun de ces milieux ne jouxte de zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation d'après la cartographie de la Trame Verte et Bleue. Des inventaires des milieux thermophiles ont tout de même été entrepris lors des investigations terrains sans révéler d'enjeu particulier pour la majorité des sites. Seul le site n°16 situé sur la commune de Pineuilh dispose d'un Ourlet mésophile calcicole présentant des espèces des pelouses calcicoles qui représente un enjeu fort. L'OAP prévoit ainsi la préservation de cette parcelle en la supprimant du périmètre de l'OAP.



## Projet de zonage du PLUi et Trame Verte thermophile

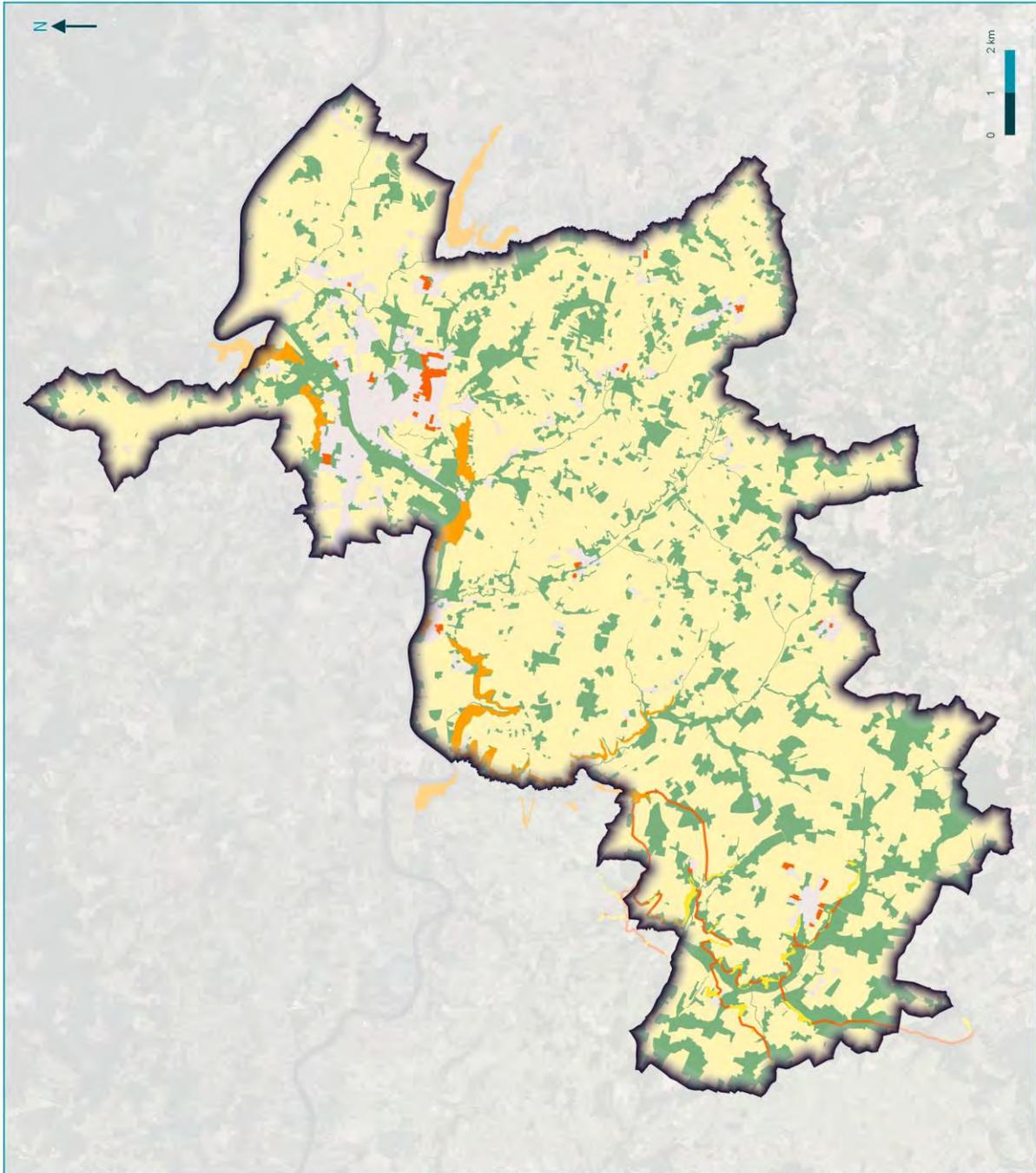
PLUi du Pays Foyen

### Trame verte milieux thermophiles

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces relais
- Corridors écologiques

### Zonage du PLUi:

- Zone N
- Zone A
- Zone AU
- Zone U



© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Métropolis (2019), Biotope (2019) - Cartographie : Biotope, (2019)

## Incidences positives

### Des modalités d'aménagement qui intègrent la biodiversité dans la conception des nouveaux quartiers urbains (OAP)

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations écologiques ont été menées sur les zones AU afin d'apprécier les enjeux écologiques in situ. Certaines d'entre elles ont mis en lumière des sensibilités environnementales (présence de parc arboré, réseau de haies, fossés, ourlet mésophile calcicole...). Sur les zones 1AU, la présence de ces sensibilités, au départ insoupçonnées, a été intégrée au maximum dans le parti d'aménager lors de la conception des OAP afin de préserver au maximum leur intérêt écologique. Certaines OAP prévoient par exemple la création de haies, notamment sur les zones d'interface avec les milieux agricoles attenants, dans les secteurs bocagers ou encore avec des fossés. Ce parti d'aménager concourt à créer des espaces refuges propices à la petite faune sauvage (insectes, oiseaux reptiles...). De manière plus générale, les OAP inscrivent généralement dans le parti d'aménager l'implantation d'espaces verts qui peuvent favoriser la biodiversité localement et ont également été utilisés pour préserver des espaces à enjeux écologiques.

Par ailleurs, tout en conciliant avec le besoin d'une densité accrue, le règlement édicte des règles favorables à l'accueil d'une biodiversité urbaine à dominante ordinaire, notamment à travers les principes adoptés dans la partie « caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions » au sein des sous- partie :

- « Part minimale de surfaces non imperméabilisées »,
- « Espaces boisés classés à protéger ou à créer »,
- « Traitement des espaces affectés au stationnement »,
- « Les espaces extérieurs affectés au stockage »,
- « Aménagement paysager et plantations »,

Le règlement impose entre autres sur toutes les zones (U, AU, A et N) les règles suivantes :

- Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.
- Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.
- Les espaces libres de toute construction en zone doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres
- Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.
- Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.
- Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

- Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.
- Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.
- Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 (Zone UA, 1AU, UB, UC, UD) ou 2 (zone UE, UT, UX, UY,) places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
- Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.
- L'aménagement des terrains UB doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum entre 10% (zones UE, UX, UY) 20% (Zone UB, 1AU, et 50% (UT, Ah, Nh), de la superficie du terrain d'assiette du projet vis-à-vis des surfaces non imperméabilisées.

Au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Aussi, les entités patrimoniales naturelles et paysagères remarquables à préserver sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

De plus, lorsqu'une frange urbaine créée se situe à proximité d'un élément de la trame verte et bleue (réservoirs ou corridors), ou lorsque que cette frange se situe à proximité d'une zone d'exploitation agricole, une zone tampon naturelle d'une largeur de 10 mètres est prévue et définie au plan d'aménagement. Aussi, le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue, les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs,...).

**A travers ces choix, le PLUi fait de la biodiversité à dominante ordinaire une composante à part entière de l'aménagement de l'espace urbain.**

## Conclusion/Synthèse

L'accroissement de la population dans les années à venir va nécessairement engendrer une hausse des besoins en habitat, en équipements publics en infrastructures routières, en gestion des déchets, en gestion des eaux usées etc. Ce développement de l'urbanisation fera donc nécessairement pression sur le patrimoine naturel et la biodiversité du Pays Foyen principalement par la consommation en espaces naturels à proximité des noyaux urbains existants.

Pour limiter ces effets, le PLUi s'engage à préserver ces milieux via différentes mesures. Ainsi, la superficie en milieu naturel et agricole du territoire s'accroît par rapport au document d'urbanisme en vigueur tandis que le cumul des zones U et AU diminue en surface. Le zonage du PLUi s'attache également à préserver la trame verte et bleue et notamment ses réservoirs de biodiversité en les classant majoritairement en N et plus ponctuellement en espaces boisés classés et L.151--23. Par

ailleurs, les boisements potentiellement humides (hors peupleraies) cartographiés dans le cadre des inventaires réalisés par EPIDROPT et EPIDOR sont identifiés, dans le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 (pour les boisements non concernés par un classement en EBC). Ces boisements potentiellement humides ne bénéficiaient d'aucune protection dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Aussi, le PLUi a pris en compte les inventaires des zones à dominante humide réalisés par EPIDOR dans les réflexions concernant la localisation et la configuration des zones de développement urbain. Enfin, les choix établis au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation sont cadrés pour éviter et réduire les impacts sur les continuités écologiques, les habitats naturels d'intérêt, les zones humides etc. Des plantations de haies, d'arbres et la mise en place d'espaces verts dans les OAP participent également à l'amélioration de l'accueil de la biodiversité en ville.

## C. ...SUR LA RESSOURCE EN EAU

### a. Assainissement

#### Incidences négatives

##### Une augmentation attendue de la sollicitation des stations d'épuration du territoire

L'ambition du projet de PLUi est la poursuite de la participation du Bassin de proximité à la dynamique du Grand Libournais. Il s'agit d'une part de renforcer l'attractivité du territoire, et d'autre part de rester dans la logique du PLUi précédent.

La Communauté de Communes fait le choix d'un développement démographique raisonnable vis-à-vis des tendances enregistrées à l'échelle du Pays du Libournais. La perspective démographique se traduit ainsi par une croissance démographique annuelle de 0,6% sur 12 ans, représentant 17 800 habitants en 2032.

Les besoins en matière d'assainissement sont liés à l'accueil de population prévu sur le territoire du Pays Foyen à l'horizon 2032, à savoir + 1 200 habitants permanents supplémentaires sur 12 ans. Rappelons que l'ouverture des zones 2AU du PLUi du Pays Foyen est conditionnée à une révision du plan, induisant de fait une nouvelle procédure d'évaluation environnementale.

La mise en œuvre du PLUi sera de nature à générer de nouvelles charges polluantes d'origine domestique (eaux résiduares urbaines) qui, sans mesures spécifiques, pourraient porter atteinte à l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides du territoire, et in fine, aux espèces qui y sont inféodées. Techniquement, l'épuration des eaux résiduares urbaines sera assurée par :

- Les stations d'épuration auxquelles les communes et/ou secteurs sont raccordés ; le règlement demande ainsi le raccordement au réseau d'eaux usées lorsqu'il existe.
- Et/ou des dispositifs d'assainissement autonome pour les communes et/ou secteurs non reliés au système collectif. A cet effet, le règlement impose des dispositifs autonomes conformes à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Compte tenu de la croissance démographique prévue à l'horizon 2032 par le PLUi du Pays Foyen, il peut être auguré une charge supplémentaire globale estimée de DBO<sub>5</sub> à traiter par les systèmes d'assainissement collectif et individuel d'environ 72 kg par jour, ainsi qu'un volume global d'eaux usées de 180 m<sup>3</sup>/j.

**Concernant l'assainissement collectif**, l'état initial de l'environnement montre que les stations d'épuration qui gèrent les ERU émises par le territoire disposent de capacités épuratoires résiduelles qui ne constituent pas un facteur limitant le développement urbain, à l'exception de la STEP de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

Dans le cadre de la présente évaluation environnementale, une estimation plus fine a été menée à l'échelle de chaque STEP. Pour chacune d'entre elle, une projection du nombre d'habitants a été faite, sur la base du Programme Local de l'Habitat et d'une taille des ménages d'environ 2,12 habitants. Cette analyse s'applique sur les paramètres DBO<sub>5</sub>, DCO et volume. Il s'agit donc ici de mieux appréhender les incidences de la mise en œuvre du PLUi du Pays Foyen sur les stations d'épuration qui seront concernées. Le tableau présenté ci-après dresse la synthèse de cette analyse.

Nom du STEU	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO <sub>5</sub>	Capacité nominale en Kg de DCO	Débit nominal temps sec m <sup>3</sup> /j	Taux de sollicitation DBO <sub>5</sub> (%)	Taux de sollicitation DCO (%)	Taux de sollicitation Volume (%)
EYNESSE	500	30	60	75	10%	19%	9%
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	216	13	25,9	32	22%	35%	19%
MARGUERON	300	18	36	45	70%	95%	82%
PELLEGRUE	940	57	113	141	73%	88%	39%
PINEUILH	15 000	900	1350	3000	37%	75%	42%
PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	2 000	120	210	300	79%	127%	77%
LA ROQUILLE	130	7,8	15,6	20	38%	61%	30%

Nom du STEU	Commune(s) raccordée(s)	Population supplémentaire attendue à l'horizon 2032	Charge de DBO <sub>5</sub> supplémentaire attendue (en kg/j)	Charge de DCO supplémentaire attendue (en kg/j)	Charge hydraulique supplémentaire attendue* (en m <sup>3</sup> /j)
EYNESSE	Eynesse	67	4,0	8,0	10,1
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	Les Lèves et Thoumeyragues	42	2,5	5,0	6,3
MARGUERON	Margueron	33	2,0	4,0	5,0
PELLEGRUE	Pellegrue	152	9,1	18,1	22,8
PINEUILH	Pineuilh Saint-André-et-Appelles Saint-Avit-Saint-Nazaire Sainte-Foy-la-Grande Saint-Philippe-du-Seignal	549	32,9	49,4	82,4
PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	210	12,6	22,1	31,5
LA ROQUILLE	La Roquille	18	1,1	2,2	2,7

\* Estimation basée sur une consommation journalière moyenne de 150 L/hab

L'accueil de population projeté à l'horizon 2032 sur les communes bénéficiant d'un assainissement collectif est globalement compatible avec les capacités résiduelles des STEP sur les paramètres DBO<sub>5</sub> et hydraulique. Il convient de noter qu'à terme, les STEP de Margueron, Pellegrue et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt pourraient arriver à saturation sur le paramètre DCO (calcul théorique). Rappelons

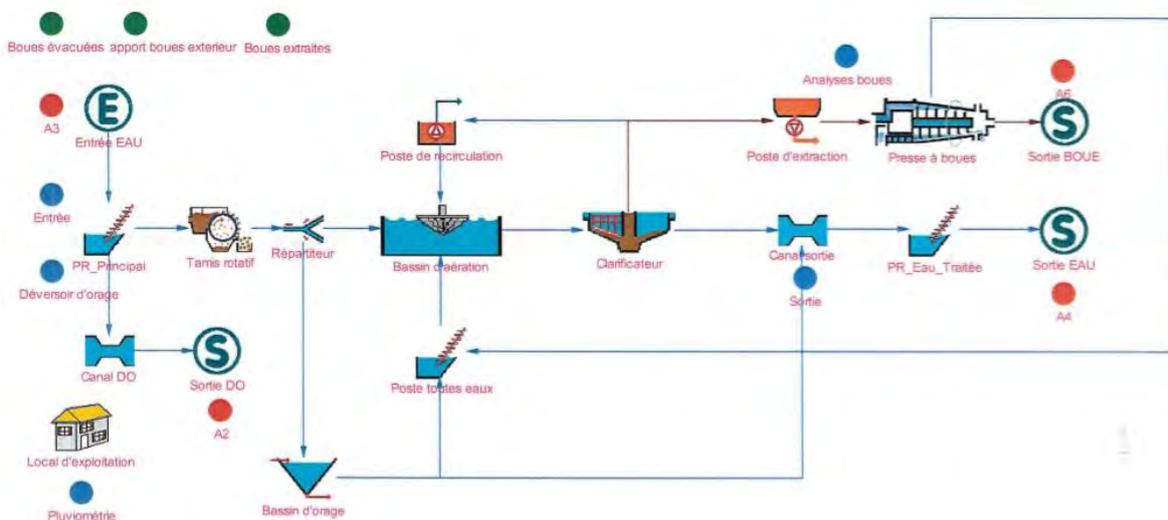
également que les zones 2AU sont des réserves foncières et que leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la révision du PLUi. De ce fait, une nouvelle évaluation environnementale sera produite à ce moment-là, sur la base de données actualisées concernant le volet assainissement.

Concernant la **station d'épuration port-foyenne**, celle-ci ne gère que les eaux usées domestiques émises sur la commune. D'après le *rapport d'intervention sur la station d'épuration de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt de juillet 2019 réalisé par le SATESE Dordogne*, on observe que le poste de relevage ne réceptionne pas la totalité des eaux entrantes lors de précipitations exceptionnelles. Une partie de ces eaux est stockée dans le bassin tampon (by-pass au niveau du tamis) mais son volume de stockage reste insuffisant, laissant passer les eaux de trop plein (avec pour corollaire la mise en charge du by-pass et un débordement autour de l'ouvrage. De plus, la canalisation de refoulement du poste de relevage en sortie possède un diamètre limitant le débit maximum admissible pour assumer l'acheminement de l'ensemble des eaux traitées vers le milieu naturel. Ces dernières passent alors dans l'exutoire du trop-plein et sont comptabilisés dans le canal (point réglementaire de mesure A2). C'est pourquoi les données du point A2 ne peuvent être considérées comme juste et représentatives.

Il arrive que le canal du déversoir (point A2) se mette en charge (débordements observés par l'exploitant) car les postes d'entrée et de sortie communiquent.

Cette situation reste exceptionnelle mais peut se produire plusieurs fois dans l'année, essentiellement lors de fortes précipitations. Pour autant, les résultats d'analyses obtenus en 2019 montrent une très bonne qualité de l'eau traitée. L'indice de boues met en évidence un excellent pouvoir de décantation (*source : rapport d'intervention sur la station d'épuration de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt de juillet 2019 – SATESE Dordogne*).

#### Synoptique de la station d'épuration :



Néanmoins, la CDC du Pays Foyen envisage, à terme, la restructuration de la STEP de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt du fait de ces défauts structurels observés sur certains ouvrages de génie civil (*Source : Service Assainissement et Environnement de la CDC du Pays Foyen*). Sa suppression, avec raccordement de son système d'assainissement sur celle de Pineuilh, est également une option envisagée (*Source : Service Assainissement et Environnement de la CDC du Pays Foyen*). A cet effet,

un « diagnostic permanent » (associé à un programme de sectorisation) est actuellement mis en œuvre par la CDC du Pays Foyen sur le système d'assainissement de la STEP de Pineuilh. Le bureau d'étude en charge de cette mission pourra ainsi conclure sur la possibilité du raccordement de la station port-foyenne à la station pineuilhaise. De façon conjointe, il y'aura une évaluation de la demande future en terme de raccordement. Les conclusions de cette étude sont attendues pour l'automne 2019.

Comme l'indiquent les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne (*Fiches système 2017*), des intrusions d'eaux claires parasites peuvent ponctuellement être observées sur les STEP de Pellegrue et Margueron.

- *Concernant la STEP de Pellegrue*, une actualisation du diagnostic « assainissement » doit être réalisée afin d'avoir une meilleure connaissance sur l'origine du problème, non identifié lors du diagnostic de 2012 (*source : CDC du Pays Foyen – Service Assainissement et Environnement*) ; Notons que des travaux de réhabilitation et de sécurisation des poste de refoulement ont eu lieu en 2018, pour un montant de près de 66 000 euros.
- *Concernant la STEP de Margueron*, ces intrusions n'ont que peu de conséquences sur le fonctionnement de l'équipement car la station est dotée d'un traitement par lagunage naturel (équipement dont le bon fonctionnement n'est pas sensible aux à-coups hydrauliques). La bonne qualité des eaux rejetées en atteste.

Par ailleurs, il est important de souligner que la CDC du Pays Foyen a le souci du bon fonctionnement de ses réseaux et équipements d'assainissement collectif. Pour en témoigner, de nombreux travaux sont actuellement engagés, et qui concernent notamment :

- Le renouvellement du réseau de collecte sur Sainte-Foy-la-Grande et Pineuilh ;
- Des extensions de réseaux de collecte ERU sur Pineuilh (rue de la Commanderie, rue Théodore Toulouse) et Saint-André-et-Appelles (dans le bourg) ;
- Le diagnostic permanent du système d'assainissement collectif de Pineuilh/Sainte-Foy-la-Grande : étude diagnostic et sectorisation ;
- Le renouvellement d'ouvrages d'assainissement collectif dans le cadre du projet de rénovation et d'extension du cinéma La Brèche, sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande
- ...

C'est ainsi plus de 4 057 000 euros d'investissement engagés (45% réalisés) par la CDC du Pays Foyen sur l'assainissement collectif (*source : RPQS Assainissement collectif – Eaux usées pour l'exercice 2018*).

**Concernant l'assainissement individuel**, l'état initial de l'environnement indique qu'environ 38% des installations sont non conformes, avec risque sanitaire et/ou environnemental, en 2019. Le SPANC œuvre pour réhabiliter ces installations. De 2017 jusqu'à septembre 2019, ce sont ainsi 60 dispositifs autonomes qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (*source : CDC du Pays Foyen*)

*Afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses*, le règlement du PLUi du Pays Foyen édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation

existante soit effectuée. Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

*Concernant les installations nouvelles*, en application de son règlement en vigueur, le SPANC du Pays Foyen réalise une visite sur place dans le cadre de l'examen de la conception du projet d'assainissement individuel. A l'issue de la visite sur site, le SPANC peut exiger une étude de filière si les contraintes parcellaires et les caractéristiques du terrain le justifient.

Une étude de filière est nécessaire pour l'examen préalable de la conception dans les cas particuliers suivants :

- Proximité d'un milieu sensible (puits destiné à l'alimentation en eau potable, zones de baignade, etc.) ;
- Projet concernant une installation de traitement importante (dont la charge de pollution journalière correspond à plus de 20 équivalent-habitants) ;
- Projet concernant une installation commune à plusieurs immeubles ;
- Projet concernant un immeuble à usage autre que d'habitation (locaux commerciaux ou recevant du public) ;
- Projet correspondant à l'un des cas particuliers introduit par la réglementation ;
- Nature de sol hétérogène et aptitude à l'épuration et à l'infiltration variable sur la parcelle.

Concernant un projet prévoyant un rejet des eaux usées traitées vers un puits d'infiltration, une étude hydrogéologique est demandée (en application de l'article 13 arrêté du 7 septembre 2009, modifié par arrêté du 7 mars 2012).

Si le SPANC conclut à la non-conformité du projet d'assainissement individuel, le propriétaire devra soumettre un nouveau dossier.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du projet de développement attendu sur le Pays Foyen est compatible avec les conditions d'assainissement actuelles.**

**Toutefois, une attention forte devra être portée quant à la STEP de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et à son devenir. Précisons qu'un emplacement réservé (ER N°1 de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt) a été inscrit dans le PLUi, au niveau de Ponchapt, pour potentiellement accueillir une STEP et doter le village de l'assainissement collectif.**

**En outre, la vigilance est requise sur les STEP de Margueron et de Pellegrue, qui pourraient théoriquement arriver à saturation, à terme, sur le paramètre DCO.**

**Concernant l'assainissement non collectif, la mise à jour des cartes d'aptitude des sols serait souhaitable, au regard de l'ancienneté de ces documents.**

Les cartographies suivantes permettent d'apprécier les conditions d'assainissement locales.

Précisons que les cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif n'existent que sous forme de cartes individuelles (les données ne peuvent être agrégées). Par ailleurs, la CDC du Pays Foyen ne dispose pas de l'ensemble des cartes, les communes de Port-Ste-Foy-et-Ponchapt, Ste Foy la Grande, Margueron, Landerrouat, Massugas, Pellegrue, Listrac de Durèze et Auriolles sont manquantes.

Pour l'ensemble des cartes ANC, la légende est la suivante :

**CONTRAINTES DE MISE EN OEUVRE DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

-  : Facile
-  : Possible avec des contraintes particulières
-  : Très difficile
-  : Difficile (pente > 15 %)

**Aptitude des sols à l'assainissement non collectif**

-  Classe 1 : Epannage en sol naturel
-  Classe 1R : Epannage en sol naturel remblayé
-  Classe 2 : Lit filtrant non drainé
-  Classe 3 : Lit filtrant drainé
-  Classe 4 : Terre d'infiltration
-  Sondage à la tarière
-  Test perméabilité
-  Fosse pédologique

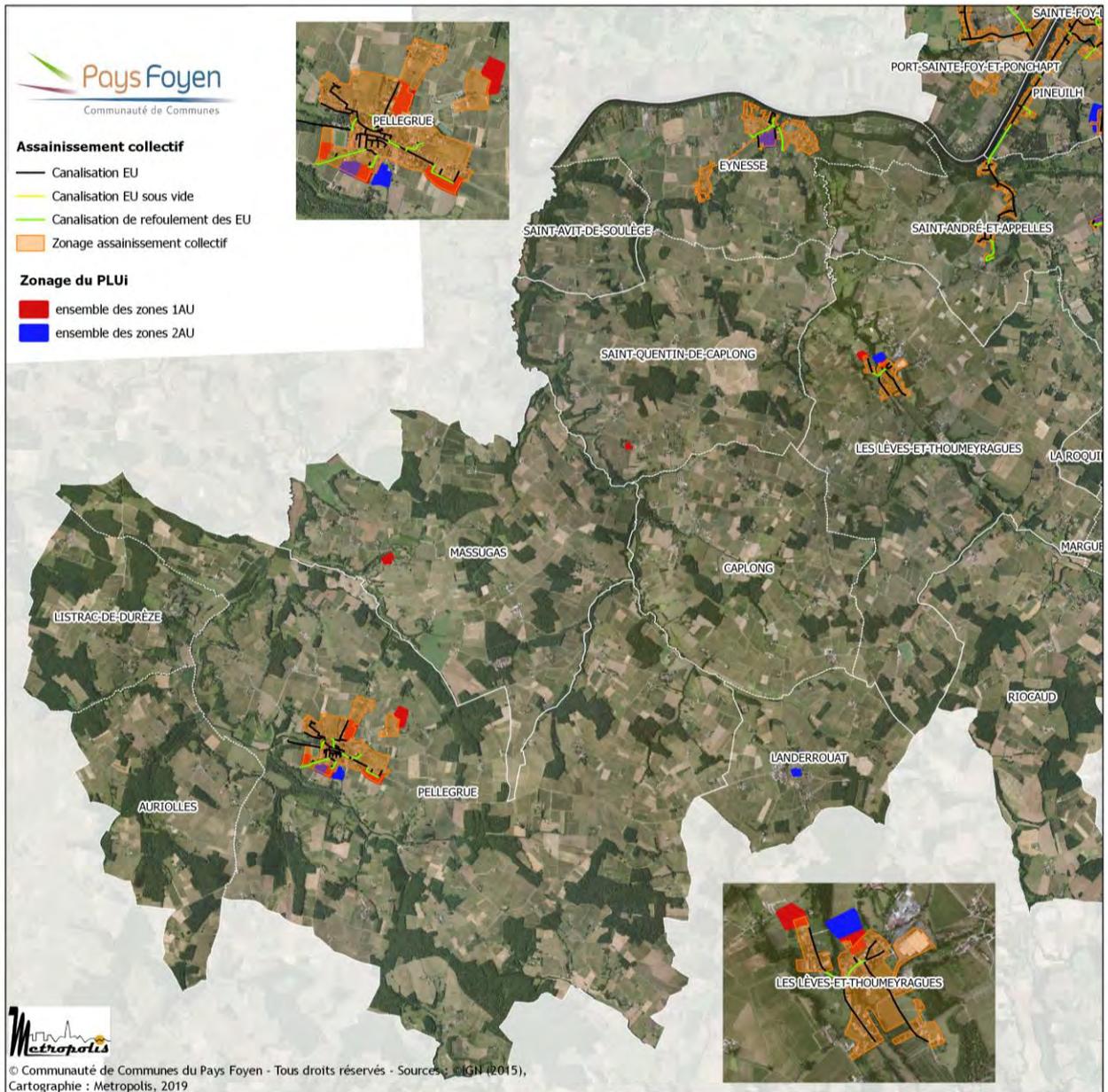
-  : Réseau d'eaux usées sous-vide existant
-  : Réseau d'eaux usées gravitaire existant
-  : Réseau d'eaux usées de refoulement existant
-  : Poste de refoulement existant

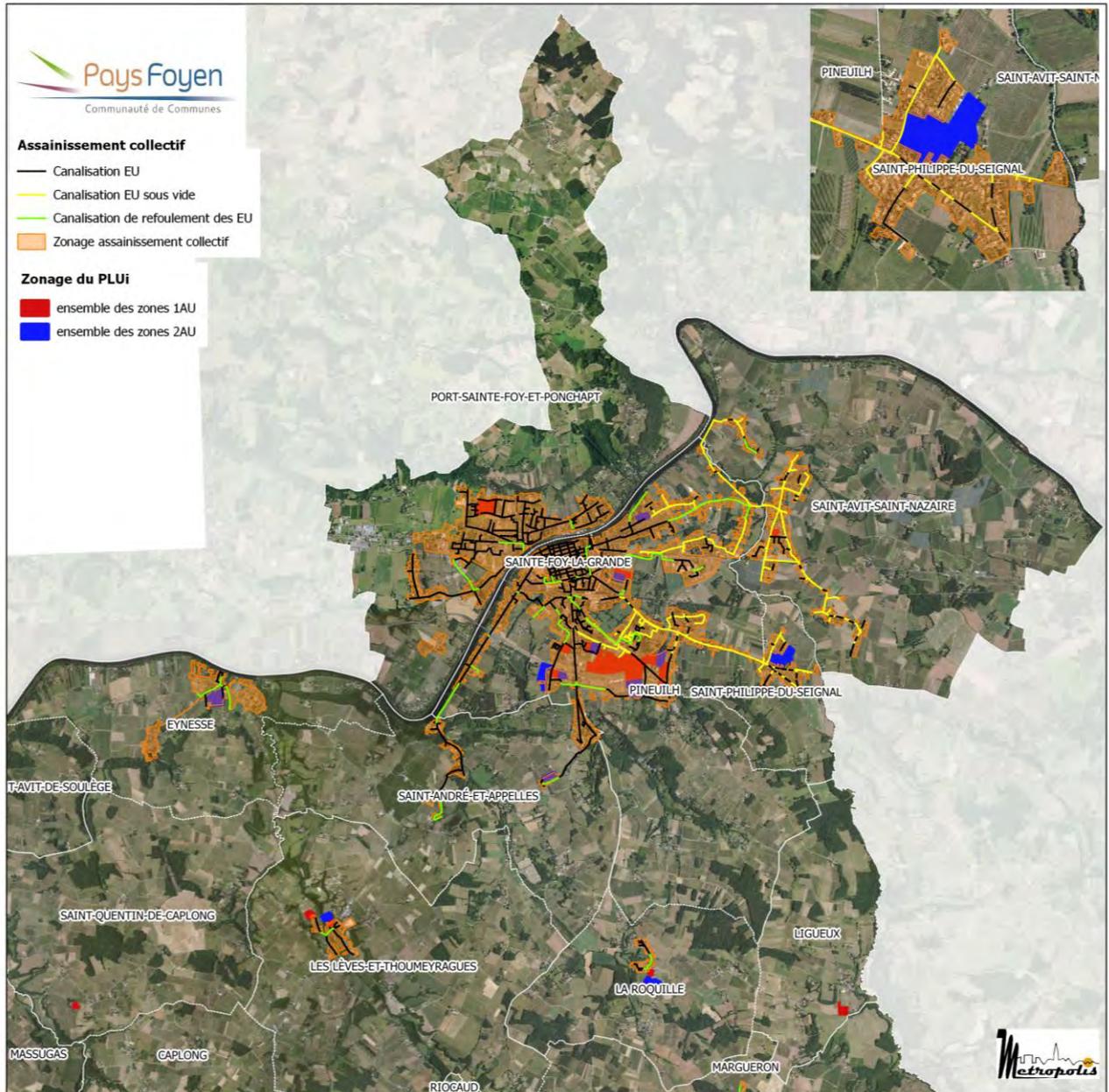
**PROPOSITIONS DE SOLUTIONS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

-  Poste de refoulement
-  Réseau de refoulement eaux usées
-  Réseau gravitaire eaux usées
-  Outil d'épuration

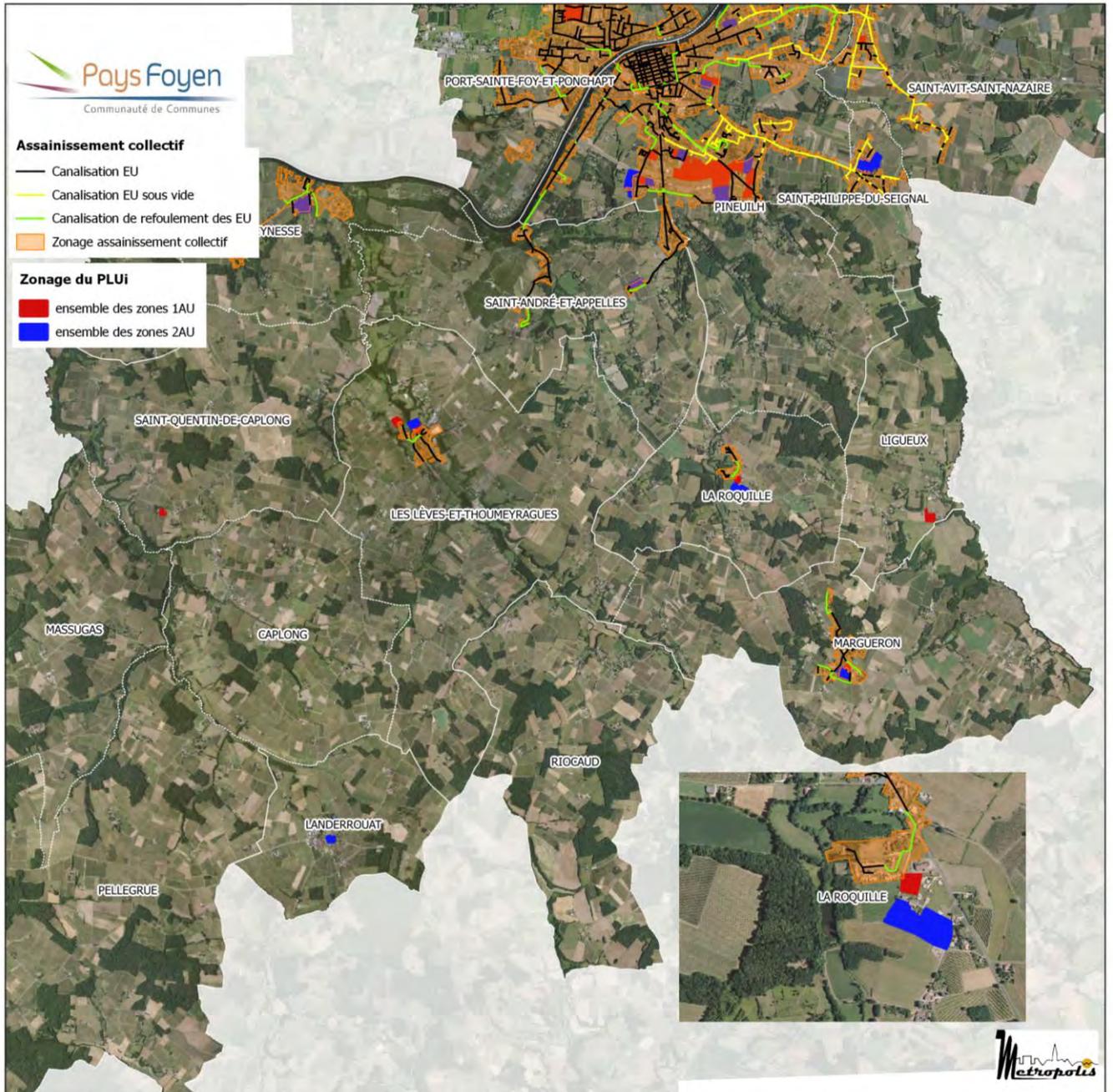
**Activités industrielles et commerciales et artisanales**

**Activités Viticoles**

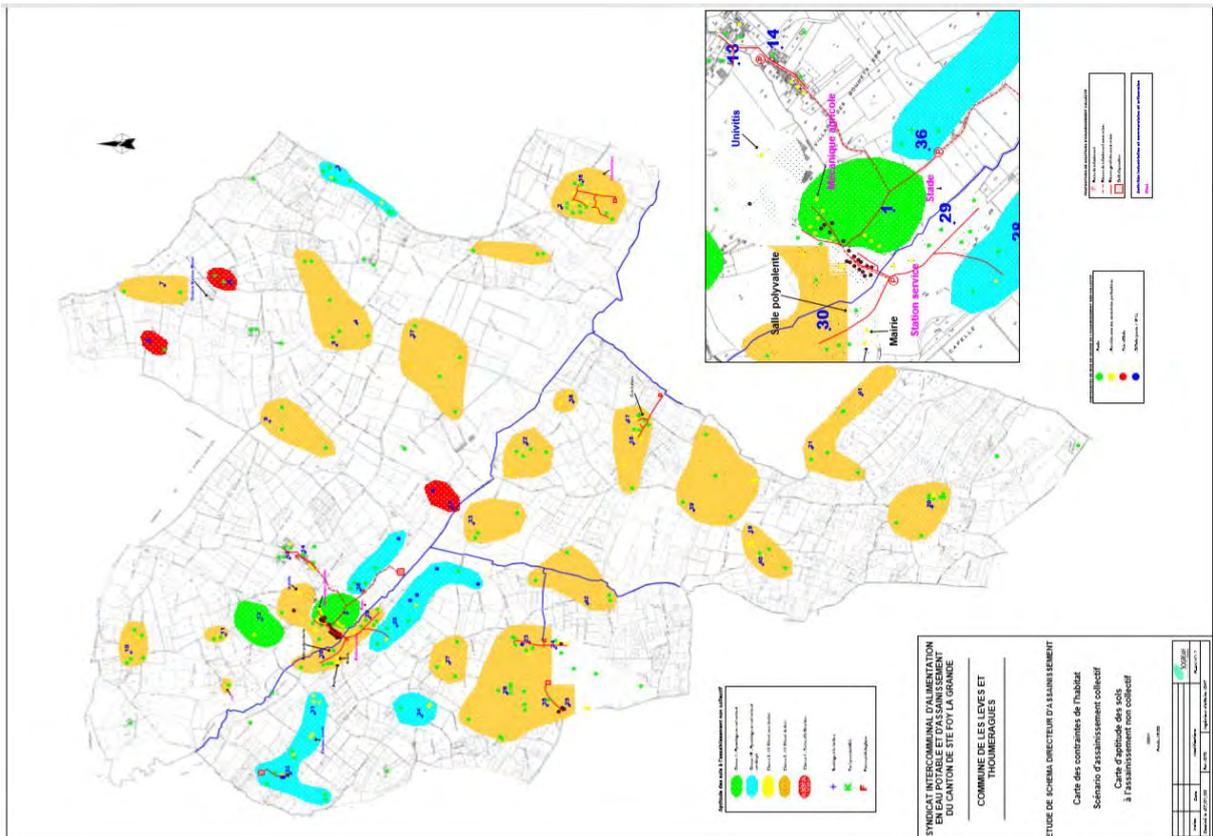
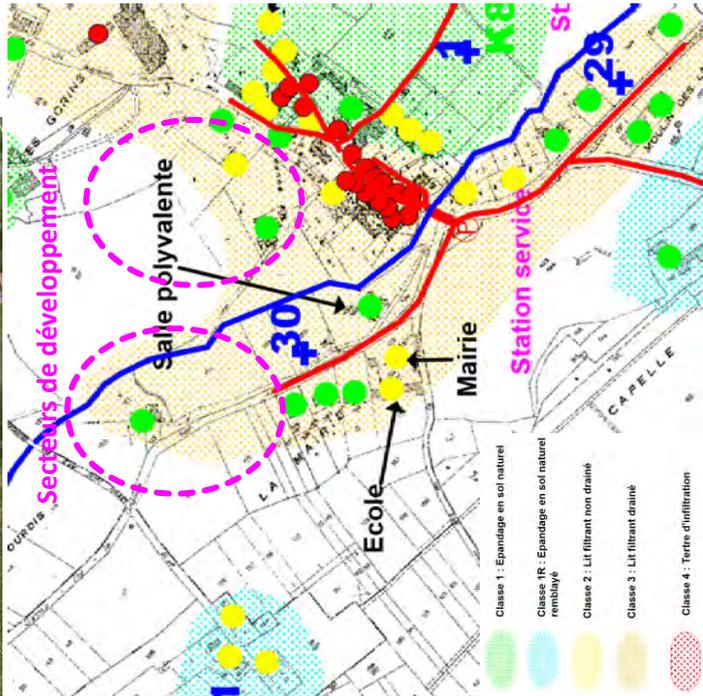
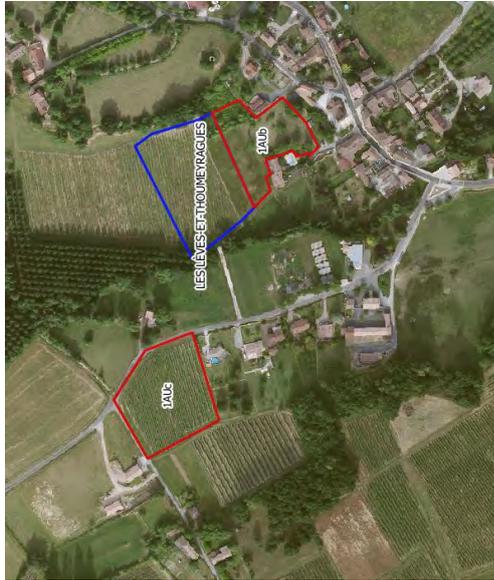




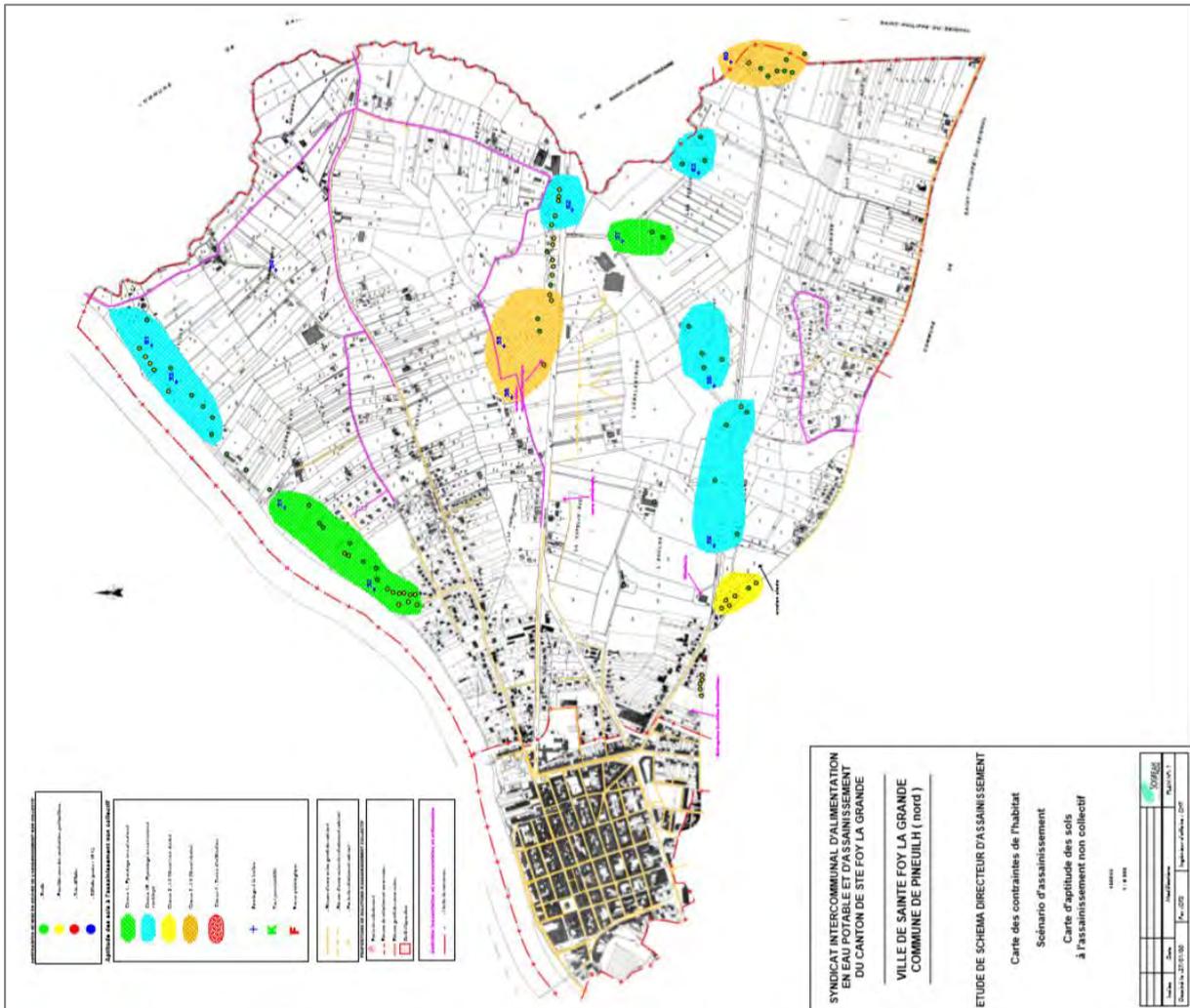
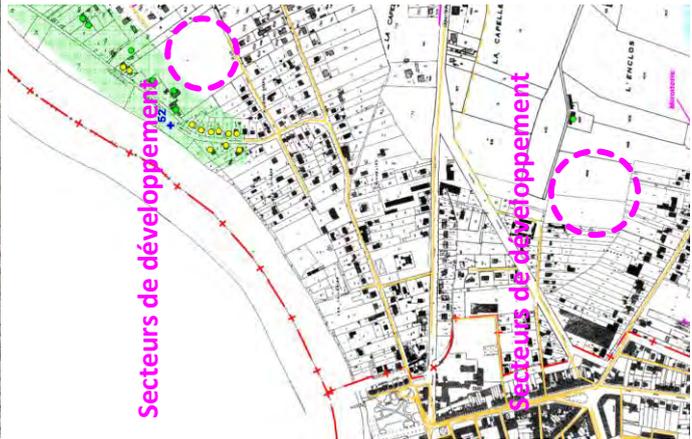
© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Cartographie : Metropolis, 2019

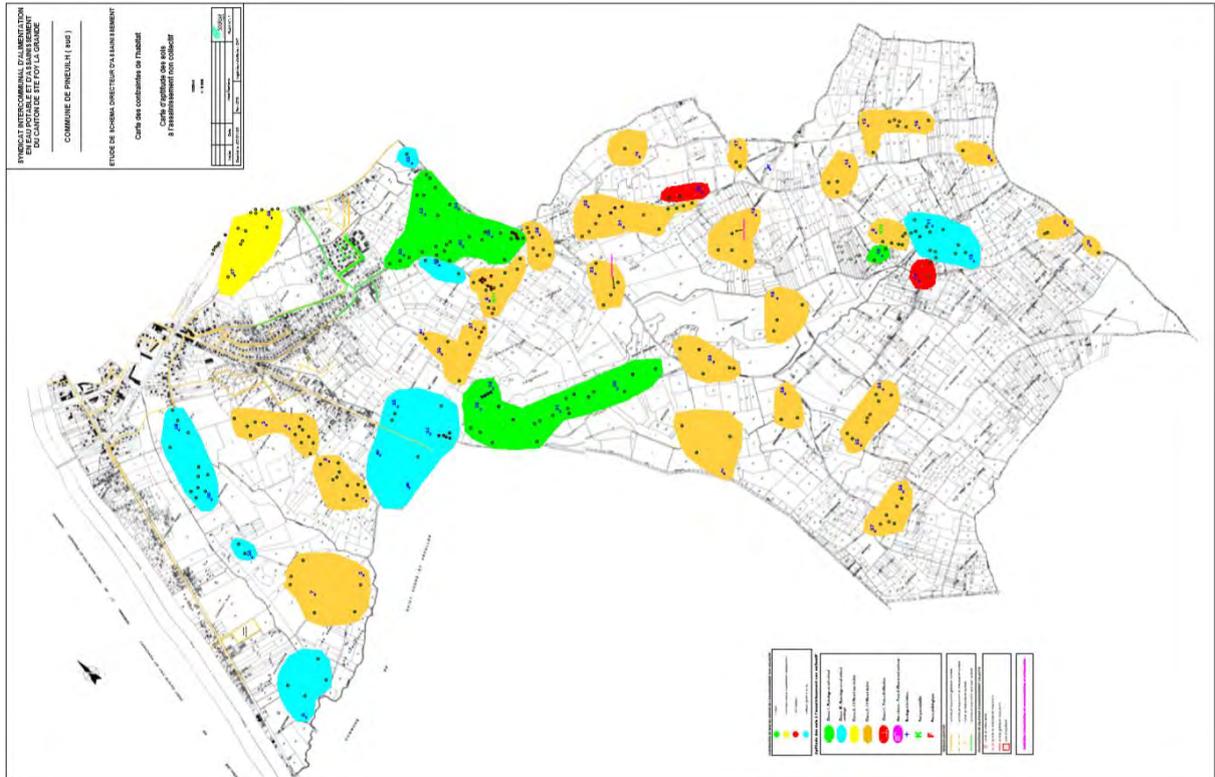
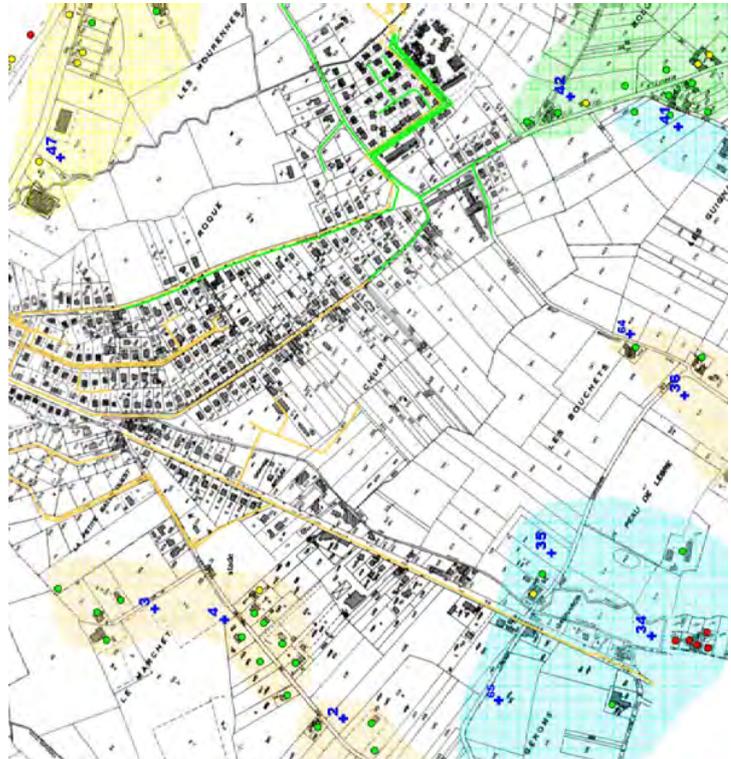


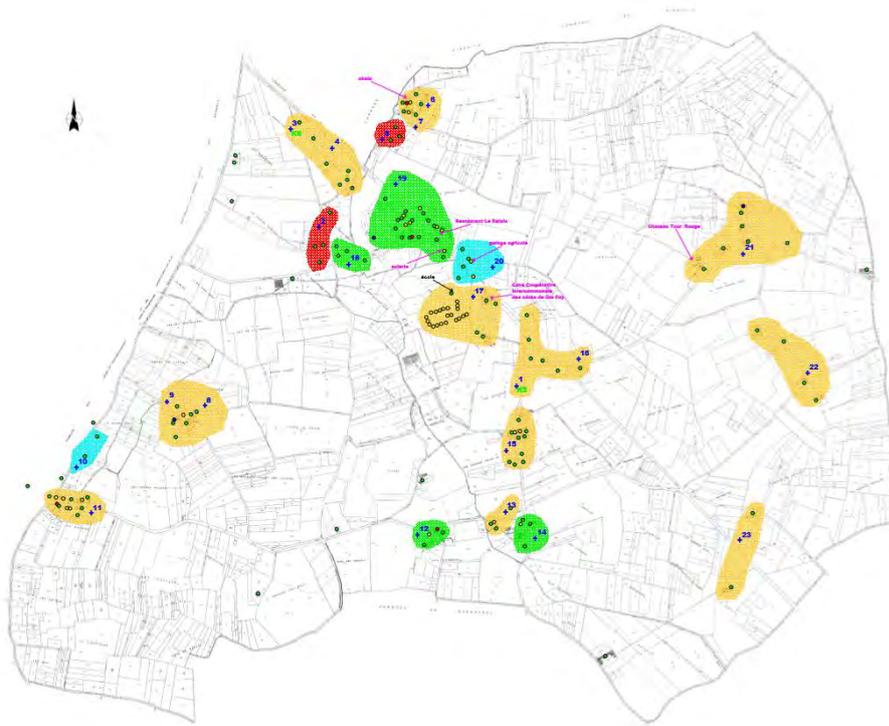
© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Cartographie : Metropolis, 2019











SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT DU CANTON DE STE FOY LA GRANDE

COMMUNE DE LA ROQUEILLE

ETUDE DE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

Carte des contraintes d'habitat

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

10000  
1 : 5 000

Titre	Date	Modifié/Version	Logo
Devisé le 07/01/08	Apr 2010	Ingenieur civil/ma - CHP	

Contraintes de sites de traitement des eaux usées

- 1) Eau
- 2) Fonctions avec des contraintes particulières
- 3) Eau diffuse
- 4) Difficile accès > 15%

Aptitude des sols à l'assainissement non collectif

- Classe 1 : Caractère en sol neutre
- Classe 2 : Caractère en sol neutre modéré
- Classe 3 : Litière en sol drainé
- Classe 4 : Litière drainée
- Classe 5 : Terre d'argile

+ Localisation à la parcelle

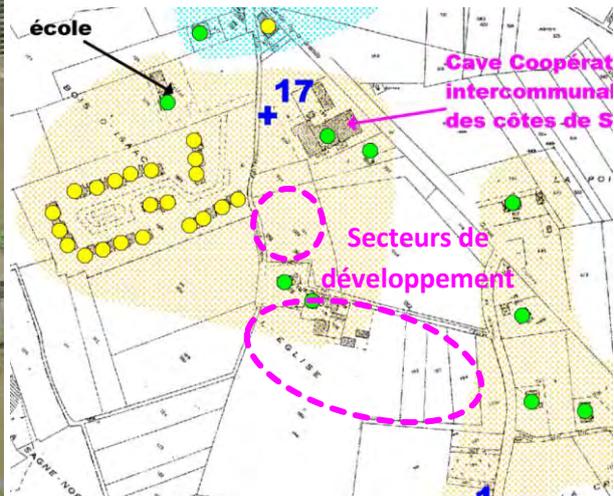
K Terrain agricole

F Zone agricole

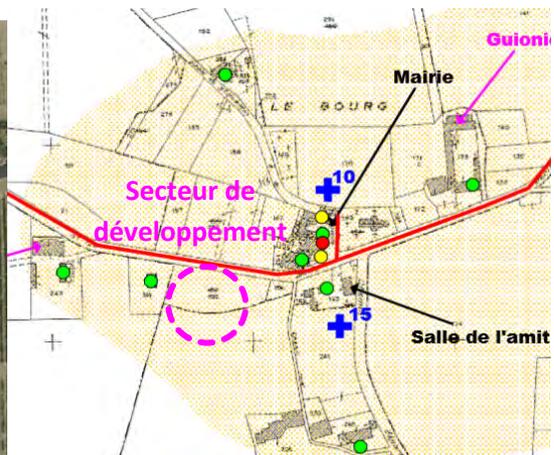
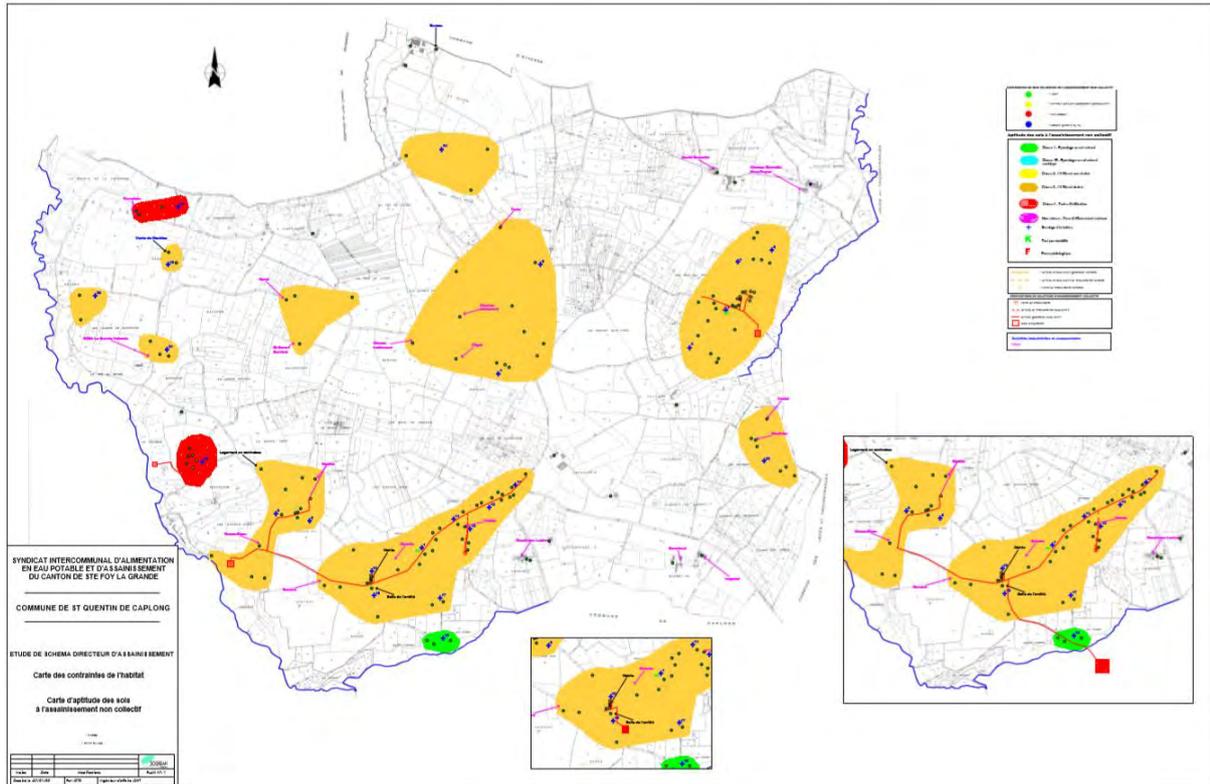
Information de réalisation d'assainissement collectif

- Zone de réalisation
- Zone de réalisation non autorisée
- Zone à proscrire aux côtés
- Différentiel

Autre/à proscrire







## b. L'eau en tant que milieu et ressource

### Incidences négatives

#### Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique

Le développement prévu d'ici 2032 sur la CDC du Pays Foyen, bien que maîtrisé, aura pour conséquence une augmentation des besoins en eau potable et donc une augmentation progressive des pressions exercées sur cette ressource.

Pour rappel, l'eau potable distribuée sur la CDC du Pays Foyen provient de 7 captages qui prélèvent de l'eau dans la masse d'eau souterraine « Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FRFG071). Cette nappe est en mauvais état quantitatif (mais en bon état qualitatif).

La consommation domestique annuelle en eau potable<sup>3</sup> est d'environ 743 252 m<sup>3</sup> pour environ 16600 habitants sur l'ensemble de la communauté de communes du Pays Foyen :

- 538 316 m<sup>3</sup> sur le secteur de Sainte-Foy-La-Grande en 2016,
- 75 390 m<sup>3</sup> sur le secteur de Pellegrue en 2016,
- 129 546 m<sup>3</sup> sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (sur les 682 662 m<sup>3</sup> sur le secteur des Vélines, dont dépend la commune).

Les consommations moyennes par secteur sont les suivantes :

- 41,86 m<sup>3</sup> par an par habitant sur le secteur de Pellegrue,
- 43,34 m<sup>3</sup> par an par habitant sur le secteur de Sainte-Foy-La-Grande,
- 51,98 m<sup>3</sup> par an par habitant sur le secteur des Vélines.

Si on prend en considération le nombre de communes de chaque secteur, la consommation moyenne est ainsi de 43,4 m<sup>3</sup>/habitants/an sur le territoire du Pays Foyen.

#### Focus sur la disponibilité de la ressource

Le PLUi, en prévoyant l'accueil de 1300 habitants supplémentaires entre 2016 et 2032 (17 900 habitants en 2032 contre 16 600 en 2016) engendrerait donc une augmentation globale de la consommation de 56 423 m<sup>3</sup> d'ici 2032 (soit une augmentation de 7,6 % du volume consommé total). La décomposition suivante permet de disposer d'une approximation des augmentations de volume consommé par secteur :

- Le secteur de Pellegrue : environ 230 habitants supplémentaires estimés, soit 9 628 m<sup>3</sup> supplémentaires d'ici 2032 (+ 26,4 m<sup>3</sup>/j).
- Le secteur de Sainte-Foy-La-Grande : environ 840 habitants supplémentaires estimés, soit 36 406 m<sup>3</sup> supplémentaires d'ici 2032 (+99,8 m<sup>3</sup>/j).
- Le secteur des Vélines : environ 220 habitants supplémentaires estimés sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, soit 11 436 m<sup>3</sup> supplémentaires d'ici 2032 (+31,3 m<sup>3</sup>/j).

**Sur le secteur de Pellegrue**, les deux captages ont prélevé un total de 208 474 m<sup>3</sup> en 2016. Or, l'autorisation de prélèvement maximale de ce secteur est de 195 000 m<sup>3</sup> par an. Suite à ce dépassement, un rapport de manquement administratif a été adressé par la DDTM de la Gironde à

<sup>3</sup> La consommation domestique en eau potable correspond ici aux volumes consommés facturés par les abonnés auxquels on a soustrait les volumes consommés par les grands consommateurs (qui correspondent essentiellement à des entreprises et non à des consommations « domestiques »).

la communauté de communes du Pays Foyen. En réponse à ce rapport, plusieurs éléments ont été mis en exergue :

- En premier lieu, un diagnostic du service d'adduction en eau potable du Pays Foyen devait être réalisé dans le cadre des études du Schéma d'Alimentation en Eau des Vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne, piloté par le SMEGREG. Les éléments techniques émergeant de ces études doivent permettre de mettre en œuvre les solutions les plus adéquates pour réduire les prélèvements. Ce diagnostic fait partie des travaux qui ont été engagés durant l'année 2018.
- De plus, il est d'ores et déjà mis en évidence que si le secteur Pellegrue réduisait (voire cessait) les exportations d'eau aux syndicats voisins, le volume de prélèvement pour les besoins uniques de la collectivité serait plus acceptable. Notons que les exportations d'eau potable aux syndicats voisins furent de 38 680 m<sup>3</sup> en 2017 et 26 782 m<sup>3</sup> en 2018, indiquant déjà une baisse de 31%).
- Notons qu'une part importante des prélèvements sur le secteur de Pellegrue sont à destination d'abonnés non domestiques (49 652 m<sup>3</sup> mis en distribution pour des abonnés non domestiques en 2018). Entre 2017 et 2018, une baisse des volumes vendus a été observée (diminution de près de 6%). La poursuite de cette baisse (tout comme celle des volumes vendus aux abonnés domestiques de l'ordre de -3,25% entre 2017 et 2018) participera à la diminution des prélèvements.

Le renouvellement des réseaux sur le secteur de Pellegrue, afin de lutter contre les fuites, est également une réponse apportée par la Communauté de Communes. Plus de 840 mètres linéaire de canalisation ont été renouvelés durant les exercices 2017 et 2018. Le programme pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée délibérante au cours de l'exercice 2018, qui a pour corollaire le renouvellement et l'extension du réseau AEP sur les communes d'Auriolles, Listrac de Durèze, Massugas, Pellegrue et Landerrouat, va ainsi permettre d'optimiser le fonctionnement du réseau de distribution d'eau potable et de mieux gérer la ressource.

**Sur le secteur de Sainte-Foy-La-Grande**, les 3 captages ont prélevé un total de 929 658 m<sup>3</sup> en 2015. L'autorisation de prélèvement maximal de ce secteur est de 1 220 000 m<sup>3</sup> par an. Ce secteur dispose donc d'une marge en matière de prélèvement, d'environ 290 342 m<sup>3</sup>. L'accueil de population prévue sur ce secteur est donc compatible avec la disponibilité de la ressource (besoin estimé : + 36 406 m<sup>3</sup> en 2032).

**Sur le secteur des Vélines** (dont dépend la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt), l'alimentation en eau potable est assurée par plusieurs captages. Les autorisations de prélèvement maximales de ce secteur sont de :

- le captage de Garrigue n°2 (nappe profonde), avec une autorisation de prélèvement de 600 000 m<sup>3</sup> par an ;
- le puits de Garrigues (nappe alluviale), avec une autorisation de prélèvement de 340 000 m<sup>3</sup> par an ;
- le captage du Jourguet, avec une autorisation de prélèvement de 4000 m<sup>3</sup> par jour ;
- le forage de la Raufie, avec une autorisation de prélèvement de 73 000 m<sup>3</sup> par jour.

La commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt dépend des ouvrages de Garrigues, qui disposent d'une autorisation de prélèvements cumulés de 940 000 m<sup>3</sup>/an. La mise en œuvre du PLUi sur Port-Ste-Foy-et-Ponchapt induira, à l'horizon 2032, une consommation annuelle supplémentaire de l'ordre de 11 436 m<sup>3</sup>. A noter que des interconnexions sont possibles entre les différents réseaux d'eau potable associés aux captages du Syndicat.

Les études menées dans le cadre de la demande d'autorisation préfectorale pour les volumes de prélèvements du captage de Garrigues n°2 (AP du 23/03/2018) estiment les besoins en eau du SIAEP de Vélignes à l'horizon 2030 à 792 000 m<sup>3</sup> par an pour le secteur ouest (forage de Jourget) et 1 008 000 m<sup>3</sup> par an pour le secteur est (site de Garrigues et de La Raufie qui assure l'AEP de la commune du Fleix). La demande d'autorisation préfectorale pour le prélèvement, la production et la distribution d'eau potable pour le forage de « Garrigues n°2 » indique que le site de Garrigues devra produire, à l'horizon 2030, 935 000 m<sup>3</sup>/an avec, en situation normale, une exploitation du forage profond de Garrigues à environ 600 000 m<sup>3</sup>/an. Les besoins en eau supplémentaires étant issus du puits en nappe alluviale (340 000 m<sup>3</sup>/an autorisé). La mise en exploitation du puits en nappe alluviale de Garrigues a été nécessaire afin de répondre aux besoins en eau de la population en situation future, notamment en période de pointe. Cette exploitation permet de ne pas augmenter les prélèvements sur la nappe de l'Eocène (nappe profonde). Le puits ne pouvant répondre à lui seul aux besoins en eau du syndicat pour des raisons de qualité d'eau, le puits et le forage doivent être exploités en mélange à la hauteur de 30% pour le puits et 70% pour le forage.

De ce fait, le Syndicat a anticipé les besoins futurs, permettant ainsi de pourvoir aux demandes d'eau potable supplémentaires qu'induit l'accueil de population sur la commune port-foyenne.

#### *Focus sur le programme de travaux engagé par la CDC du Pays Foyen et à venir*

Le territoire bénéficie également d'une autre marge de manœuvre en lien avec l'amélioration des rendements des réseaux de distribution en eau potable. En effet, les réseaux de distribution présentent en moyenne un rendement de 76% (en moyenne, pondérée par le nombre de communes par syndicat). Une augmentation de ce rendement au-delà de 6% (82% et plus) serait suffisante pour répondre aux besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon 2032.

A cet effet, **la CDC du Pays Foyen s'est engagée depuis ces dernières années dans d'importants travaux pour renouveler le réseau de distribution en eau potable**, notamment sur le *secteur de Sainte-Foy-la-Grande* :

- Rue du 4 septembre à Ste Foy la Grande ;
- Rue du Château d'eau à Pineuilh ;
- Rue Louis Pasteur à Sainte Foy la Grande ;
- Rue Jean Louis Faure à Sainte Foy la Grande ;
- Dans le bourg de Saint Philippe du Signal ;
- Le bourg à Saint André et Appelles ;
- La rue de la Gare et la rue Chastel à Pineuilh ;
- Rue des Frères Reclus à Sainte Foy la Grande ;
- Les lieux-dits « Pont de la Beauze » et « les Caris » à Saint André et Appelles ;
- Renouvellement des réseaux AEP dans le cadre du projet de rénovation et d'extension du cinéma à Sainte Foy la Grande ;

- Renouvellement du réseau AEP rue du Cheval Blanc et rue de la Fontaine à Saint Avit Saint Nazaire.

C'est ainsi près de 1 300 000 euros de travaux qui ont déjà été réalisés sur le secteur de Sainte-Foy-la-Grande (pour un montant total engagé de plus de 7 000 000 d'euros).

**Sont également projetés les travaux suivants** (avec pour corollaire la passation d'un accord-cadre sur l'ensemble du territoire) :

- *Le renouvellement et l'extension de réseaux AEP sur le secteur de Pellegrue, dont :*
  - o le renouvellement et le renforcement du réseau AEP entre St Martin et La Borne sur la commune de Massugas,
  - o ainsi que le déplacement de réseau AEP au niveau du bourg de Listrac de Durèze. Le montant total de l'opération est de près de 105 000 euros HT ;
- *le renouvellement et l'extension du réseau EAP sur le secteur de Sainte Foy la Grande :* un ensemble de travaux pour un montant estimé (non définitif) de plus de 1 320 000 euros HT, dont :
  - o Renouvellement du réseau AEP entre les lieux dits « Chaternaud » et « les moulins de Saint-André », à Saint André et Appelles ;
  - o Le renouvellement et le déplacement de réseau AEP entre « la Croix » à La Roquille et le bourg de la commune de Ligueux ;
  - o Le renouvellement du réseau AEP aux lieux-dits « Les Paponats », « La Vergne » et « les Carretiers » à Saint Avit Saint Nazaire ;
  - o Le renouvellement et le déplacement de réseau AEP entre « Moulin des Graves » à Saint André et Appelles et le bourg de la commune de Les Lèves et Thouméraques.

Enfin, pour rappel, le SAGE Nappes profondes s'applique sur la majorité de la CDC du Pays Foyen : ce SAGE a été créé pour mettre en œuvre une gestion durable de la ressource et impose une série de prescriptions au territoire, pour atteindre cet objectif, qui ont été prises en compte dans l'élaboration du PLUi.

Au regard de ces informations, la mise en œuvre du PLUi du Pays Foyen est cohérente avec les ressources en eau potable du territoire, bien que le secteur de Pellegrue montre davantage de fragilité par rapport à la disponibilité de la ressource. Durant la phase d'application du PLUi, il sera nécessaire de porter une attention soutenue sur la poursuite des travaux engagés pour le renouvellement des réseaux de distribution AEP, notamment sur le secteur de Pellegrue.

#### **Un risque de pollution des cours d'eau et de diminution de la recharge des nappes souterraines via l'imperméabilisation des sols**

Le développement urbain et économique induit une imperméabilisation des sols et donc favorise le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Ce ruissèlement peut favoriser le transfert de polluants présents sur les routes et les surfaces imperméables (hydrocarbures notamment) vers les cours d'eau et entraîner des inondations. Il diminue également le phénomène d'infiltration et de recharge naturelle des nappes d'eaux souterraines.

Le règlement du PLUi propose un ensemble de prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales à la parcelle dans la partie « Règles relatives aux équipements et réseaux ». Pour tout nouveau projet d'urbanisation entraînant une imperméabilisation des sols, le règlement y fixe les règles suivantes :

- L'obligation d'une rétention à la parcelle, dans le cas de l'impossibilité d'infiltration,
- Le respect d'un débit de fuite maximal (3l/s/ha pour une pluie décennale),
- l'interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées,
- une gestion des eaux pluviales en surface dans les espaces dédiés au stationnement,
- La participation des aires de stationnement à l'infiltration des eaux pluviales,
- Etc.

Ces mesures permettent de limiter l'impact qualitatif et quantitatif de l'imperméabilisation des sols sur les milieux aquatiques et les nappes

### Incidences positives

#### Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants

Le PLUi propose un accroissement démographique maîtrisé et qui aura pour corollaire un développement urbain au sein des noyaux bâti existant et/ou en continuité de ces derniers. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et in fine, les potentielles fuites qui pourraient arriver à long terme.

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est rendu obligatoire par le règlement pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Lorsque les réseaux d'eau existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

#### Une sécurisation des captages d'alimentation en eau potable

Pour rappel, 7 captages d'eau potable alimentent le territoire de la CDC du Pays Foyen, dont 6 sont situés sur le territoire. Ces 6 captages disposent tous d'un ou plusieurs périmètres de protection.

Sur le captage de la Garrigue 2 (le captage de la Garrigue 1 ayant été abandonné) à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, le périmètre de protection immédiate est classé en N. Le périmètre de protection éloignée est quant à lui majoritairement classé en A, N et U (du fait de la présence de zones déjà urbanisées). Dans ce périmètre éloigné, la déclaration d'utilité publique impose uniquement des règles sur les ouvrages à l'éocène.

Sur le captage de Saint-Avit du Moiron (forage de la Guerenne) à Saint-Avit-Saint-Nazaire, le périmètre de protection immédiate est concerné en partie par du N et en partie par du A. Ces zonages permettent de préserver le périmètre de protection de toute urbanisation. L'activité agricole est susceptible de produire des pollutions diffuses mais la nappe prélevée étant captive, aucun impact n'est attendu sur la qualité de la ressource en eau. Aucun autre périmètre de protection n'est associé à ce captage.

Sur le captage des Bouchets à Pineuilh, le périmètre de protection immédiate est entièrement inclus dans une zone 2AU à vocation d'activités commerciales et artisanales. L'ouverture de cette zone est soumise à révision générale du PLUi et donc à une analyse des incidences environnementales. Le PLUi n'a donc pas d'incidence directe sur cette zone. Néanmoins, le classement en 2AU n'a pas vocation à préserver ce périmètre de protection immédiat : les incidences sont donc jugées

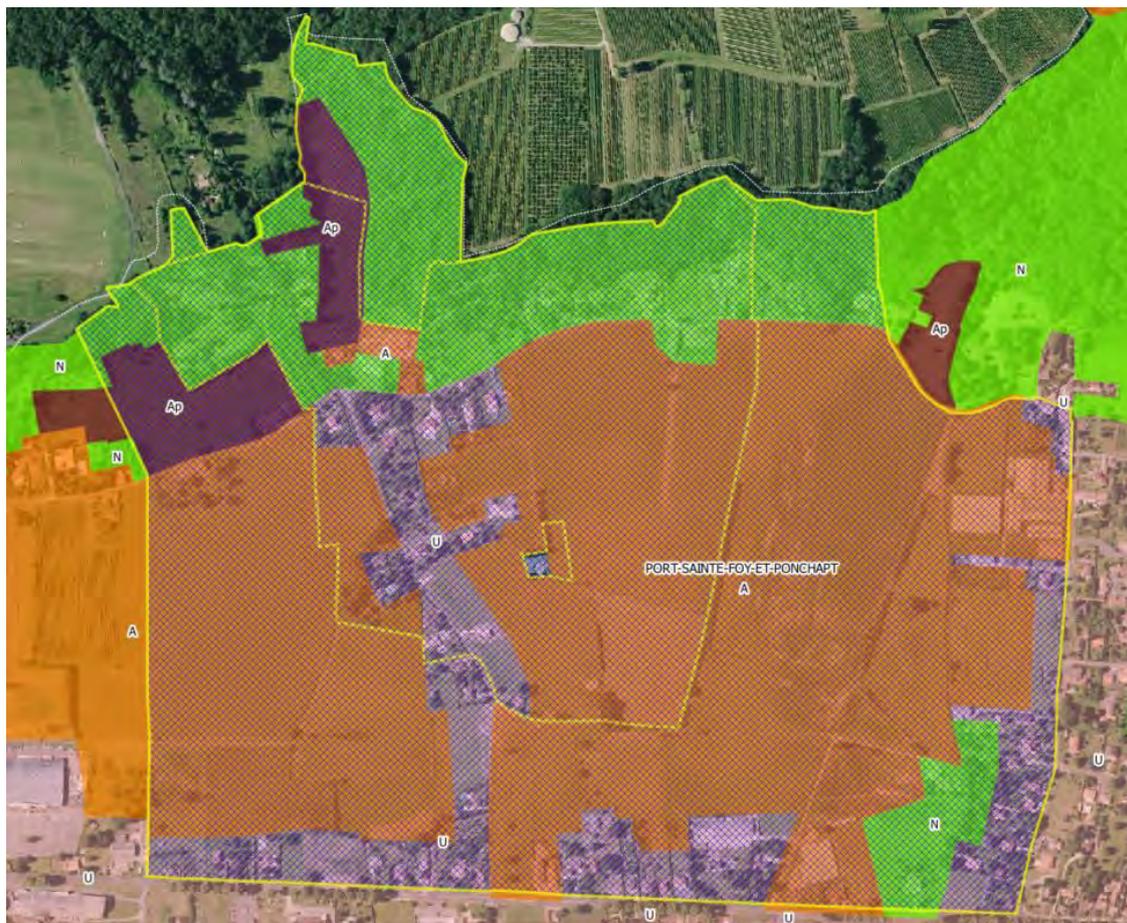
négatives sur ce captage. Pour rappel, la déclaration d'utilité publique de ce captage stipule que tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux est interdit au sein du périmètre de protection immédiate. Aucun autre périmètre de protection n'est associé à ce captage.

Sur le captage du Pont de la Beauze, à Saint-André-et-Appelles, le périmètre de protection immédiate est entièrement couvert par un zonage N, assurant sa protection face à l'urbanisation. Aucun autre périmètre de protection n'est associé à ce captage.

Sur le captage de Pivert à Massugas, le périmètre de protection immédiate est entièrement couvert par un zonage A, assurant sa protection face à l'urbanisation. L'activité agricole est susceptible de produire des pollutions diffuses mais la nappe prélevée étant captive, aucun impact n'est attendu sur la qualité de la ressource en eau. Aucun autre périmètre de protection n'est associé à ce captage.

Sur le captage de Chatelu à Pellegrue, le périmètre de protection immédiate est entièrement couvert par un zonage N, assurant sa protection face à l'urbanisation. Aucun autre périmètre de protection n'est associé à ce captage.

**Le PLUi n'a donc globalement pas d'incidences négatives sur les captages d'alimentation en eau potable et leur périmètre de protection, à l'exception du périmètre de captage des Bouchets à Pineuilh, classé en zone 2AU (ouverture soumise à révision du PLUi).**



*Périmètres de protection de la Garrigue 2 (emprise des périmètres en jaune) et zonage du PLUi*

### Incidences positives

#### Des motifs naturels préservés qui permettent d'œuvrer en faveur d'une meilleure qualité chimique des eaux destinées à la consommation humaine

Le PLUi maintient de nombreux motifs naturels jouant un rôle bénéfique sur la gestion des flux hydrauliques superficiels, et donc potentiellement pourvoyeurs de charges polluantes (pollutions diffuses, hydrocarbures, particules...).

En effet, la mise en œuvre du PLUi permet :

- de préserver les fonctions épuratrices des zones à dominante humide (identifiées par EPIDOR) car le plan ne permet aucune zone d'ouverture à l'urbanisation sur ces entités écologiques (à deux exceptions près) et classe la majeure partie de ces zones en N ;
- de conforter des ensembles boisés (EBC, L.151-19 : entité boisée / par cet ripisylve, zonage N),
- de ménager des espaces tampons le long des cours d'eau (10 mètres classés en N a minima et recul de 10 mètres imposé de part et d'autre de l'axe des ruisseaux répertoriés dans la cartographie en annexe du règlement du PLUi) et de conserver la végétation rivulaire existante.

Ainsi, le PLUi participe à l'effort collectif de reconquête d'une bonne qualité des eaux.

### Conclusion/Synthèse

L'accueil de nouveaux habitants d'ici 2032 va nécessairement engendrer une consommation en eau potable supplémentaire. Néanmoins, malgré la fragilité quantitative de la ressource, la présence d'un SAGE (Nappes profondes) dédié à cette problématique et de marges de manœuvre (sur les rendements et sur les prélèvements) devraient permettre d'assurer les besoins des nouveaux habitants concernés par les projections démographiques du PLUi pourront être assurés sur le secteur de Sainte-Foy-la-Grande et la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt. Concernant le secteur de Pellegrue, les travaux qui seront menés pour permettre l'optimisation du réseau de distribution AEP, la poursuite de la diminution des exportations et des consommations (domestiques ou non), contribueront à satisfaire les besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon 2032. Toutefois, une attention très forte devra être portée sur les différents paramètres de pilotage de la ressource AEP sur le secteur de Pellegrue, durant la période d'application du PLUi.

Par ailleurs, la construction de nouveaux logements, infrastructures, équipements, va entraîner une imperméabilisation des sols et donc des ruissellements plus importants. Afin de limiter cette incidence négative, le règlement propose une série de prescriptions pour limiter cette imperméabilisation et favoriser une infiltration/rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, le PLUi assure la protection qualitative de la ressource en eau en classant la majorité des périmètres de protection des captages d'eau potable en zonage A ou N et en préservant la trame verte et bleue, qui joue un rôle qualitatif comme quantitatif vis-à-vis de l'eau (filtration, épuration, recharge des nappes souterraines, limitation des ruissellements...). A noter toutefois que le PLUi classe le périmètre de protection de captage des Bouchets à Pineuilh en zone 2AU, ce qui n'engendre pas d'incidences directe sur le captage (ouverture soumise à révision du PLUi) mais n'assure pas sa préservation sur le long terme.

Le choix d'une urbanisation concentrée sur les noyaux urbains permet également de proposer un développement urbain en cohérence avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement et de limiter ainsi les risques de fuites.

## D. ...SUR LE CLIMAT, L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

### Incidences négatives

#### Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES et de polluants de l'air, liées principalement à l'accueil de nouvelles populations et, in fine, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie...). Combiné avec le renouvellement du parc existant (y compris des logements vacants), l'évolution attendue de la réglementation thermique (RT 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLUi s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES et des polluants de l'air.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité rurale du territoire ne saurait réduire fortement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les bassins d'emplois), cette évolution sera atténuée par :

- un accueil de la nouvelle population qui s'effectuera dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité des secteurs bâtis existants. En organisant un habitat regroupé, le PLUi limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emploi ou de chalandises. Le PLUi met également en avant une hiérarchisation dans le développement de l'urbanisation et priorise les zones d'ouverture à l'urbanisation au niveau des principaux pôles d'équipements, de services et de commerces. La proximité des services, commerces et équipements permet ainsi de limiter les déplacements et les nuisances associées. Conjointement, le PLUi montre sa volonté d'assurer le maintien des commerces et services de proximité au niveau des bourgs ;
- la définition d'un projet volontaire en termes de connexion viaire afin d'agir en faveur de déplacements fluides et d'un meilleur partage de l'espace public pour les différents types d'usagers (voiture, piéton, vélo...). Cette politique se traduit par :
  - la prise en compte du réseau viaire existant pour créer un nouveau maillage, contribuant ainsi à une bonne perméabilité urbaine entre les anciens et nouveaux quartiers ;
  - la mise en place de liaisons douces à l'échelle des nouveaux quartiers (inscrits dans le parti d'aménager des OAP),
  - des emplacements réservés destinés à la création de cheminements doux.

### Incidences positives

#### **Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES**

L'organisation hiérarchisée du développement urbain, tournée vers la concentration de l'urbanisation, la création de nouveaux maillages viaries, le développement des liaisons douces..., va contribuer à rationaliser les déplacements et améliorer les conditions de mobilités alternatives. Au final, il s'agit là de permettre une meilleure prise en compte environnementale et sociale de la problématique des déplacements, principalement ceux du « quotidien » (accès à l'école, aux commerces et services de proximité...).

#### **La diminution de la vacance : vers une réhabilitation énergétique du bâti**

Le PLUi participe, par ses objectifs de sortie de la vacance (74 logements vacants à l'horizon 2032), à l'amélioration de la performance énergétique des constructions et la réduction des émissions de polluants de l'air et de GES.

#### **La facilitation de l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction du nouveau bâti**

Le PLUi favorise l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions en autorisant de fait :

- les « installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit ».
- mais aussi « le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable ».

De plus, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des toits, ce qui permet de faciliter le recours à ces dernières.

#### **La favorisation du télétravail grâce au déploiement du très haut débit**

Afin de favoriser le déploiement du très haut débit, le règlement prévoit, dans les nouvelles constructions, « les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique, dans l'attente du réseau de communication numérique. [...] D'une manière générale, toute construction neuve devra être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit. »

Le développement du très haut débit peut participer à la limitation des déplacements, car il permet de favoriser le télétravail et les téléconférences. Ces nouvelles pratiques participent ainsi à la limitation des polluants de l'air et de gaz à effet de serre, des nuisances sonores et des consommations énergétiques liés aux déplacements en voiture.

#### **La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique**

Le PLUi vise la préservation de la trame verte du territoire et impose sur la majorité des OAP l'implantation d'espaces verts, d'arbres de haute tige et/ou de haies. Or, la végétation, notamment les arbres et le bocage, constituent un puit à carbone en raison de leur capacité à absorber le carbone de l'air et participent ainsi à la compensation des émissions de GES sur le territoire. Le PLUi

œuvre donc indirectement au maintien de cette absorption carbone en préservant et développant ce type de milieux.

### **Conclusion/Synthèse**

Si la croissance démographique engendre nécessairement une consommation accrue en énergie et une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants de l'air, ces incidences négatives seront atténuées par plusieurs mesures inscrites dans le projet de PLUi. En premier lieu, les efforts de concentration de l'habitat autour des centralités ainsi que le développement des alternatives à la voiture individuelle, des liaisons douces et du numérique permettront de limiter les déplacements et donc les nuisances et consommations énergétiques associées. D'autre part, la facilitation aux recours des énergies renouvelables participera également à l'augmentation de la production énergétique territoriale et à sa transition énergétique.

## E. ...SUR LES RISQUES

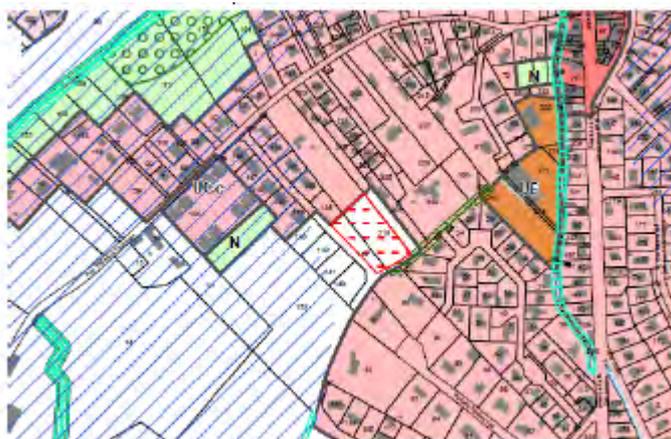
### Incidences négatives

#### Un projet de territoire qui évite de soumettre la population aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau

Le PLUi du Pays Foyen prend en compte le risque inondation par débordement des cours d'eau, qu'il soit lié ou non à l'application de document opposable tel que les PPR.

En effet, le plan :

- Prend en compte le PPRi de la Dordogne et évite l'ouverture à l'urbanisation sur des espaces couverts par le PPRi. Deux zones 2AU joutent l'emprise du PPR, mais toutefois sans s'y superposer. Rappelons que l'ouverture de ces zones est soumise à révision du PLUi. De plus, dans le cadre de ce PLUi, le zonage reporte l'emprise du PPRi sur le document graphique sur l'ensemble des secteurs concernés.
- Intègre la présence d'une zone inondable identifiée par la Communauté de Communes du Pays Foyen au niveau de la commune de Pineuilh. Celle-ci est couverte par un zonage A, doublé d'un périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme au niveau du document graphique. Ainsi, sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.



Les espaces ci-contre en pointillés rouges, même s'ils ne sont pas pris en compte en tant que tel comme zone inondable du PPRi, accumulent beaucoup d'eau lors d'intempéries exceptionnelles ou lors des saisons où les précipitations sont les plus régulières. A ce titre, il paraît inopportun d'exposer de nouveaux biens et personnes à des nuisances ou risques connus.

- Edicte pour toute construction, et dans toutes les zones, une règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau répertorié dans la cartographie annexée au règlement du PLUi. De ce fait, le plan permet de ménager un espace tampon entre les cours d'eau et le futur bâti, limitant ainsi l'exposition des personnes et des biens au phénomène d'inondation, y compris sur les secteurs non couverts par l'application d'un PPRi, et que le cours d'eau soit permanent ou temporaire.

#### Des ruissellements induits par l'urbanisation qui seront maîtrisés à l'échelle du territoire et sur les zones vouées à muter

La mise en œuvre du PLUi du Pays Foyen va entraîner l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis, et générer ainsi le besoin de gérer des eaux pluviales qui, normalement, ont vocation à s'infiltrer naturellement dans le sol et/ou à ruisseler.

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du plan pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'augmentation des ruissellements pluviaux, avec des impacts sur les cours d'eau en termes de débit notamment. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés, avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau, et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation, notamment en aval de ces derniers.

C'est pourquoi le PLUi du Pays Foyen promeut un développement urbain raisonné à l'échelle du territoire : ainsi seuls 83,42 ha sont destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont 32,47 ha ayant le statut de réserve foncière (2AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à la révision du plan). En maîtrisant la consommation d'espace, il s'agit de limiter les effets négatifs que génère l'imperméabilisation des sols sur les phénomènes d'inondation. De plus, près de 81 ha identifiés en zone U ou AU dans les documents en vigueur sont restitués en zone N ou A dans le PLUi, soit près de 1,6 fois la surface consacrée aux zones 1AU.

Parallèlement au travail de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLUi du Pays Foyen classe en zone N et A respectivement près de 5 392 ha et 15 807 ha, soit 95% de la superficie communautaire. De ce fait, la destination initiale de ces espaces est conservée et les motifs naturels/agricoles jouant un rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ont vocation à être préservés. De plus, le PLUi du Pays Foyen identifie 1908,69 ha au titre des Espaces Boisés Classés et 968 ha sont protégés par l'application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

De plus, le PLUi met en place une politique de gestion des eaux pluviales dans le règlement visant la rétention des eaux de pluie à la parcelle, privilégiant les techniques alternatives (laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue.... Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Le dispositif de compensation devra être justifié par une note technique annexée à la demande d'urbanisme. Cette étude sera menée par un cabinet expert et comprendra une étude de sol définissant les natures de sol et les perméabilités.

La conception des accès doit également participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements. En outre, elle doit maintenir la continuités des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Ces mesures règlementaires sont complétées par des celles édictées dans le règlement :

- En modulant le taux d'emprise au sol selon les zones ;
- Via les règles applicables au niveau des espaces non bâtis et abords des constructions. Ainsi, en zone 1AU, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie d'assiette du projet. Les espaces libres de construction doivent être plantés et/ou végétalisés. Il s'agit-là de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol via la lutte contre l'imperméabilisation dans les futures zones urbaines.

De plus, les partis d'aménager adoptés dans les OAP contribuent à renforcer la place du végétal dans les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, et *in fine* les motifs participants à la maîtrise

des ruissellements urbains. Nombre d'entre elles prévoient des aménagements tels que des haies ou encore des espaces verts ou arborés à créer ou préserver.

**Ainsi, le PLUi du Pays Foyen met en œuvre un éventail de mesures complémentaires qui contribue à limiter les incidences négatives potentielles générées par les phénomènes de ruissellement.**

**Un projet de développement urbain qui évite de soumettre les biens futurs au phénomène de tassement différentiel (référence : carte de l'aléa argileux utilisable jusqu'au 31 décembre 2019)**

*Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant le retrait-gonflement des argiles (carte utilisable jusqu'au 31 décembre 2019) constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/50 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études géotechniques à la parcelle.*

Le Pays Foyen est confronté au phénomène de retrait-gonflement des argiles mais n'est encadré par aucun PPR spécifique. Si l'essentiel du territoire communautaire expose un niveau d'aléa faible à moyen, certains secteurs localisés se caractérisent par un aléa fort.

Par rapport au risque de tassements différentiels, la superposition des futures zones à urbaniser avec la cartographie de l'aléa mise à disposition par le BRGM (version utilisable jusqu'au 31 décembre 2019), montre que la très grande majorité des sites destinés à être urbanisés sont situés dans des secteurs se caractérisant par un aléa faible ou moyen.

Toutefois, 2 sites se caractérisent par un aléa de niveau fort :

- 1 secteur 1AU sur Pellegrue : la ZAE Champ de Jamard (1Aux) ;
- 1 secteur 2AU sur Eynesse.

Les mesures préconisées par le BRGM pour limiter les désordres induits par les tassements différentiels au niveau des bâtis relèvent principalement de mesures constructives, qui ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

Toutefois, afin de prévenir les dommages au niveau des constructions, le PLUi encourage la réalisation d'études géotechniques afin d'assurer une meilleure résistance des bâtiments face au problème de retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les zones 1AU concernées par un niveau d'aléa « moyen » et « fort » sont couvertes par des OAP préconisant ce type d'étude. En intégrant les zones relevant d'un niveau « moyen », il s'agit-là d'anticiper les conséquences potentielles induites par le réchauffement climatique, celui-ci pouvant intensifier le niveau de l'aléa sur les secteurs les plus prédisposés.

Concernant la zone 2AU de Eynesse, celle-ci porte aujourd'hui le statut de réserve foncière et ne sera ouverte à l'urbanisation que suite à la révision du PLUi. Si la zone 2AU est maintenue dans le prochain plan, les mesures visant à la prise en compte de l'aléa argileux pourront être proposées dans l'OAP correspondante et/ou le règlement.

**D'une manière générale, le PLUi du Pays Foyen n'est pas de nature à exposer les personnes et les biens à des risques notables par rapport au phénomène de retrait-gonflement des argiles (selon la carte utilisable jusqu'au 31/12/2019).**

**Par ailleurs, il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concernera les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la**

**sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme moyenne ou forte. Le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 permet l'application de l'article 68 la Loi ELAN. Dans le cadre de l'approbation du PLUi, une annexe spécifique a été réalisée pour intégrer la cartographie qui sera utilisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. De plus, le règlement du PLUi précise de se reporter à cette carte.**

### **Des phénomènes de remontées de nappes qui concernent quelques zones à urbaniser**

*Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques à la parcelle.*

Le territoire est soumis localement à des risques de remontées de nappes (débordement de nappe, inondation de cave).

Les futures zones de développement urbain (zones AU) ont été croisées avec les informations « remontées de nappe » du BRGM. Ont été retenues les classes présentant un indice de fiabilité globale « fort », tant pour la typologie « débordements de nappes » que pour la typologie « inondations de caves ». La cartographie résultante (Cf. carte ci-après) montre des zones de friction sur 3 communes : Pineuilh, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

Les zones 1AU suivantes présentent un indice « fort » pour au moins un de ces paramètres :

- Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt – Graveyron ;
- Sain-Avit-Saint-Nazaire – Pourges les Grandes ;
- Pineuilh – Capelle ;
- Pineuilh – ZAE L'Enclos ;
- Pineuilh – Chury Est ;
- Pineuilh – Mourets ;
- Pineuilh – Le Marchet.

Afin d'alerter les futurs porteurs de projets sur la potentialité de ces sites à être sujets aux remontées de nappes, et au regard des limites données par le BRGM quant à l'interprétation de ces cartes d'aléa, les OAP correspondantes :

- indiquent la sensibilité de ces secteurs à ce phénomène ;
- recommande la réalisation d'une analyse hydrogéologique afin de confirmer ou infirmer la présence d'une nappe d'eau proche du sol (et proposer les mesures constructives adaptées, le cas échéant).

Pour les zones 2AU de Pineuilh concernées par les remontées de nappe (indice « fort »), leur statut de réserve foncière n'appelle pas de mesures particulières dans le cadre de ce présent PLUi. En revanche, si celles-ci sont maintenues dans la prochaine révision du plan, et en l'absence de nouvelles données plus précises quant à leur potentielle sensibilité à la remontée de nappe, il sera alors nécessaire de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées dans le cadre du nouveau processus d'évaluation environnementale.

### Un projet qui ne permet pas l'accueil d'activités industrielles lourdes et encadre le développement des zones à vocation artisanale

Le territoire du Pays Foyen est aujourd'hui globalement préservé par rapport aux risques technologiques. En effet, le DDRM de Gironde ne répertorie aucun site présentant un risque industriel majeur (pas de site SEVESO) et aucune activité lourde n'y est recensée.

Cette tonalité à dominante rurale a vocation à être maintenue durablement sur l'intercommunalité. C'est pourquoi la mise en œuvre du PLUi aura pour vocation essentiellement le développement de zones résidentielles, et dans une moindre mesure, l'accueil d'activités à vocation artisanale, via les zones 1Aux, 1AUxa et UX. Sont concernées par cette vocation les sites suivants :

- Pellegrue – ZAE Champ de Jamard (1AUx) : le site est situé en extension de la zone d'activités économique existante sur sa frange Ouest, et à distance du bourg de Pellegrue, évitant ainsi l'exposition de la population à d'éventuelles nuisances ;
- Pineuilh – ZAE L'Enclos (1AUx) : le site évolue dans un contexte déjà urbanisé, mêlant zone commerciale au Nord et logements collectifs au Sud. L'OAP impose l'aménagement paysager des espaces de transition avec la zone résidentielle contiguë, permettant ainsi de concilier les différents usages et maîtriser l'exposition aux nuisances potentielles générées par la zone 1AUx.
- Pineuilh – Mourets (UX) : le site correspond à une partie d'îlot coincé entre une fonction résidentielle au sud, des activités économiques à l'ouest, et le passage de la déviation sur sa frange nord. La vocation de la zone UX est l'accueil d'activités économiques à vocations commerciale, artisanale, d'entrepôt ou de bureau. L'OAP correspondante impose que l'emprise publique créée soit accompagnée d'un traitement paysager afin de former un espace tampon avec la fonction résidentielle au Sud. Conjointement, un espace tampon sous forme d'espace vert est demandé en limite de la zone 1AUB, jouxtant cette zone UX.
- Pineuilh – ZAE Boucharts – Guignards (1AUx) : Ce secteur est situé entre l'opération du Grand Pineuilh à l'ouest et le Vieux-Bourg de Pineuilh à l'est. Il jouxte la déviation de la RD936. Afin de limiter les nuisances potentielles, l'OAP correspondante édicte la création d'espaces tampons (espaces verts plantés avec des arbres de hautes tiges). Ceci se conjugue au maintien d'une bande N entre cette zone 1Aux et les zones résidentielles proches à l'Est.
- Pineuilh – Bologne (1AUxa) : Le secteur Bologne est coincé entre une fonction résidentielle au Sud et à l'Est et le passage de la déviation de la RD936 sur sa frange nord. Afin de limiter les nuisances avec le voisinage, les arrières de parcelle seront obligatoirement préservés sous forme de jardin et l'interface avec les habitations existantes sera plantée (haie à créer).
- Pineuilh – Mourets (UX) : Une partie de l'îlot du secteur Mouret est coincée entre une fonction résidentielle au sud, des activités économiques à l'ouest, et le passage de la déviation sur sa frange nord. La zone UX s'intercale entre la déviation et la future zone résidentielle. Afin de limiter les nuisances potentielles sur celle-ci, l'OAP édicte la création obligatoire d'une zone tampon accompagnée d'un traitement paysager et de la plantation d'arbres de hautes tiges.

### Incidences positives

#### **Un projet de développement urbain qui prend bien en compte les risques liés aux mouvements de terrains (hors ceux liés au phénomène de tassement différentiel)**

Le territoire du Pays Foyen est concerné, de manière sectorisée, par des risques de mouvements de terrain liés aux effondrements de carrières et de cavités souterraines, à des glissements de terrain et à des éboulements.

Le projet de développement urbain promu par la Communauté de Communes intègre la présence de ces sites et évite d'ouvrir à l'urbanisation, tant à court qu'à long terme, des zones concernées par ces derniers. Ainsi, le PLUi ne permet pas de créer de nouveaux secteurs à enjeu, et ainsi, ne soumet pas les personnes et les biens à de nouveaux risques liés aux mouvements de terrain (hors tassements différentiels).

Tous les sites relevant d'une problématique « mouvements de terrain » sont couverts par un zonage A ou N. Trois sites sont par ailleurs couverts par un périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme (Listrac de Durèze, Pineuilh et Saint-Philippe du Seignal), par rapport au risque d'effondrement de carrières souterraines abandonnées et identifiées par le Service Carrières du CD33. Un périmètre « mouvement de terrain prévisible » est également zoné sur la commune de Pineuilh, au niveau des Anguillières.

#### **Un projet qui 'inscrit dans une dynamique vertueuse de prise en compte du risque inondation**

Le maintien de vastes secteurs naturels et agricoles (95% du territoire), au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain contenu (83,42 ha pour l'ensemble des zones AU), constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial. La restitution de près de 81 ha de zones « vouées à muter » en zones agricoles et naturelles est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés.

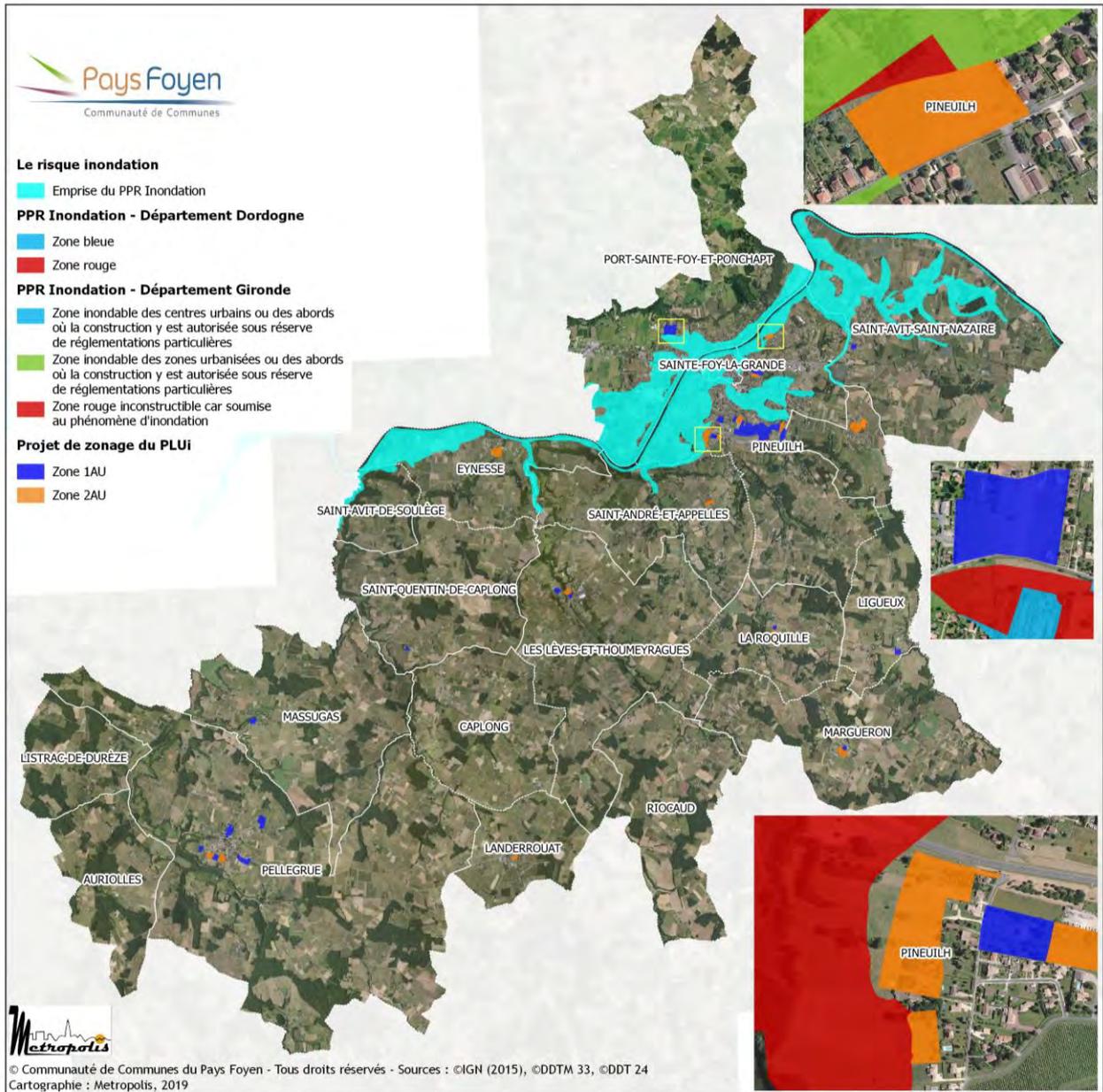
Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLUi adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLUi conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
- classant plus de 1908 hectares d'entités boisées au titre des Espaces Boisés Classés et plus de 968 ha via l'usage des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLUi conforte ainsi leur capacité à maîtriser les écoulements pluviaux au niveau des bassins versants ;
- confortant le rôle d'infrastructure naturelle des zones à dominante humide mises en lumière dans le diagnostic, ainsi que des zones humides inventoriées lors des investigations de terrain. Leur rôle dans la régulation des crues est donc reconnu et conservé durablement. Rappelons que, de façon sectorisée, des zones aujourd'hui classées en U dans l'actuel PLUi ont vu leurs limites retravaillées afin de mieux prendre en compte la proximité de cours d'eau ou d'une zone identifiée comme potentiellement humide par EPIDOR ;

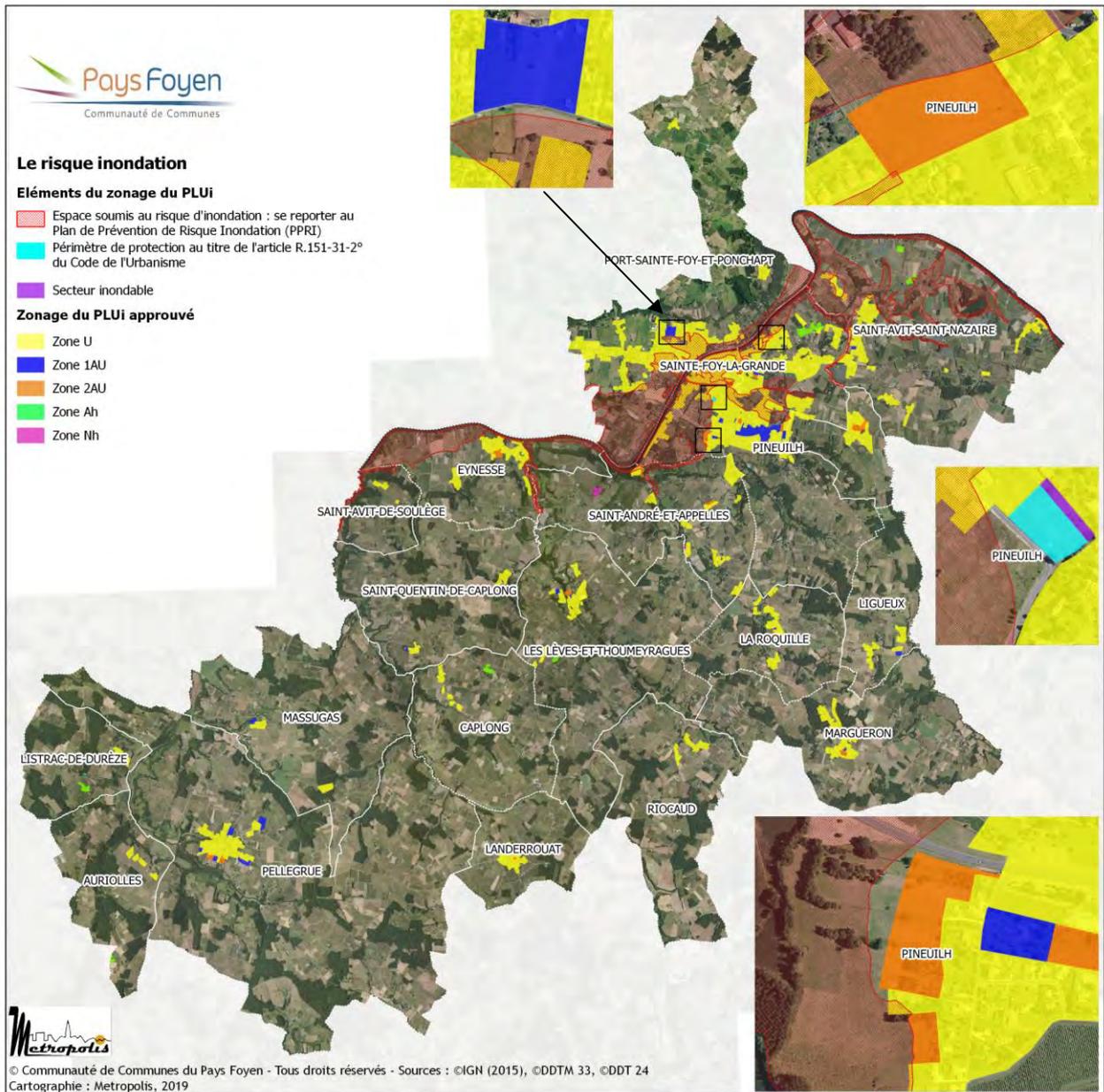
- maintenant un espace tampon via une zone *non aedificandi* autour de chaque cours d'eau identifié par l'IGN (base BDTopo), qu'il soit permanent ou temporaire, et in fine la végétation présente à leurs abords. Par ce choix, la Communauté de Communes du Pays Foyen met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt indéniable en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation et faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.
- mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, végétalisation des espaces libres de construction, minimum d'espace libre perméable, limitation du CES...). Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique sur les secteurs en amont, et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.
- En programmant la création de dispositifs dédiés à la gestion des inondations (ex : bassin d'étalement des eaux), via l'outil des emplacements réservés. Sont concernées les communes de Pineuilh(ER N°6) et de Saint-Philippe-du-Seignal (ER N° 1).

**Des ensembles boisés classés en EBC ou au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui contribuent à assurer la stabilité des sols durablement et à lutter contre leur érosion**

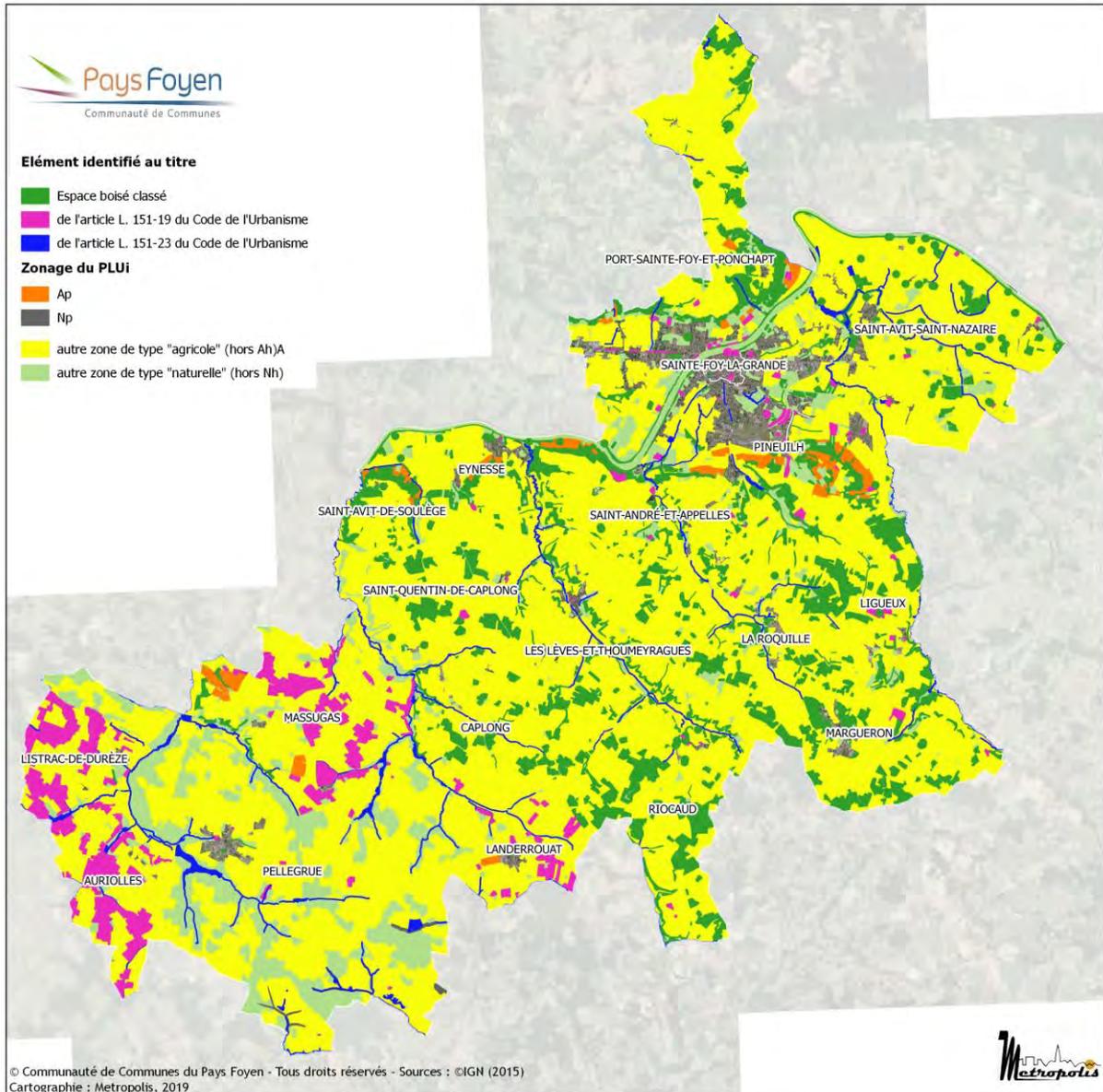
De plus, en classant près de 1900 ha d'entités boisées au titre des Espaces Boisés Classés et plus de 960 ha via les outils L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLUi du Pays Foyen conforte le rôle de ces derniers dans la stabilisation des sols de pente et la lutte contre l'érosion des sols. Cette mesure constitue une incidence positive, sachant que bon nombre des ensembles boisés surmontent des versants parfois abrupts.



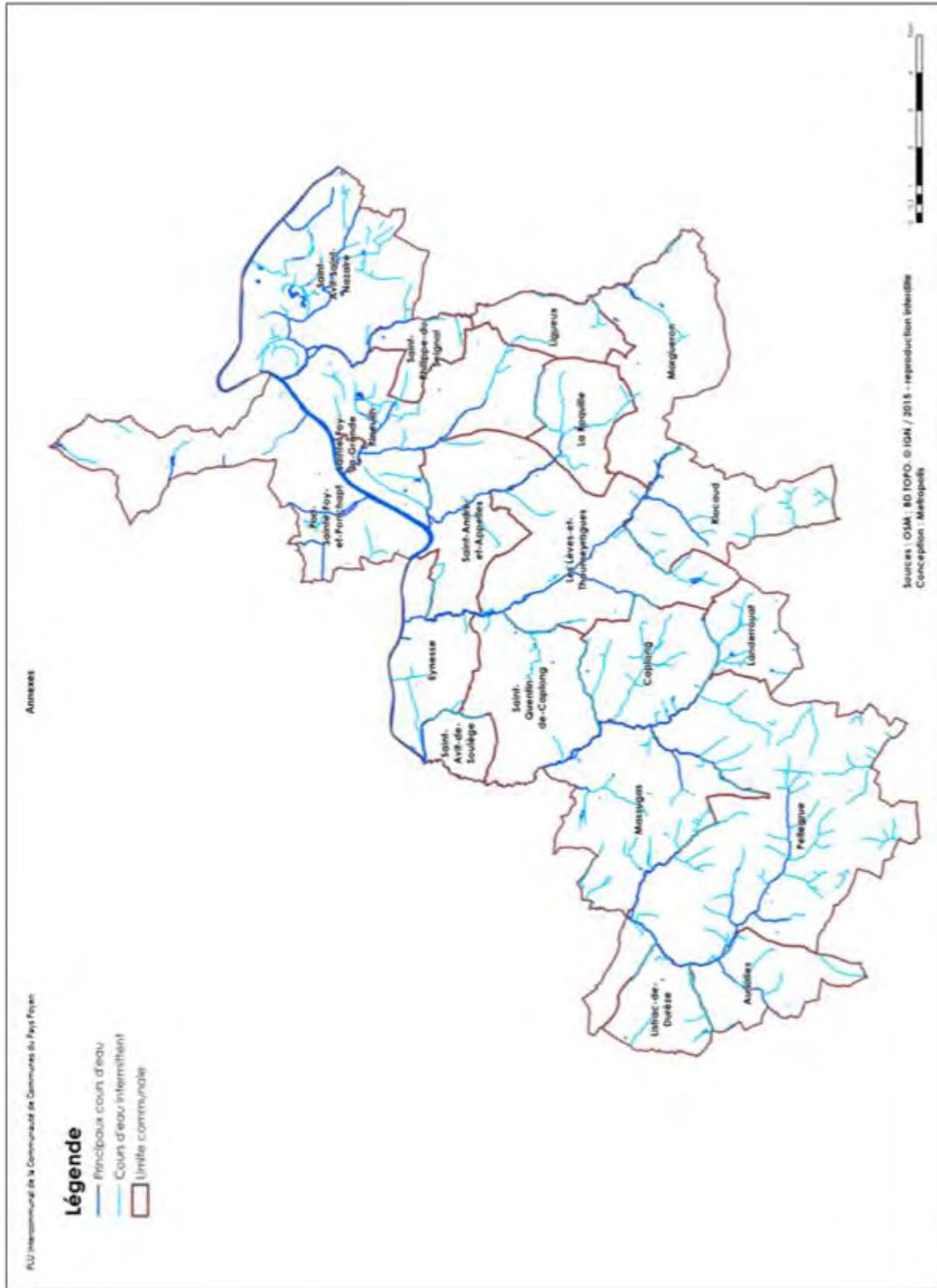
Projet de développement urbain promu par le PLUi du Pays Foyen par rapport aux deux PPRI s'appliquant sur la Dordogne



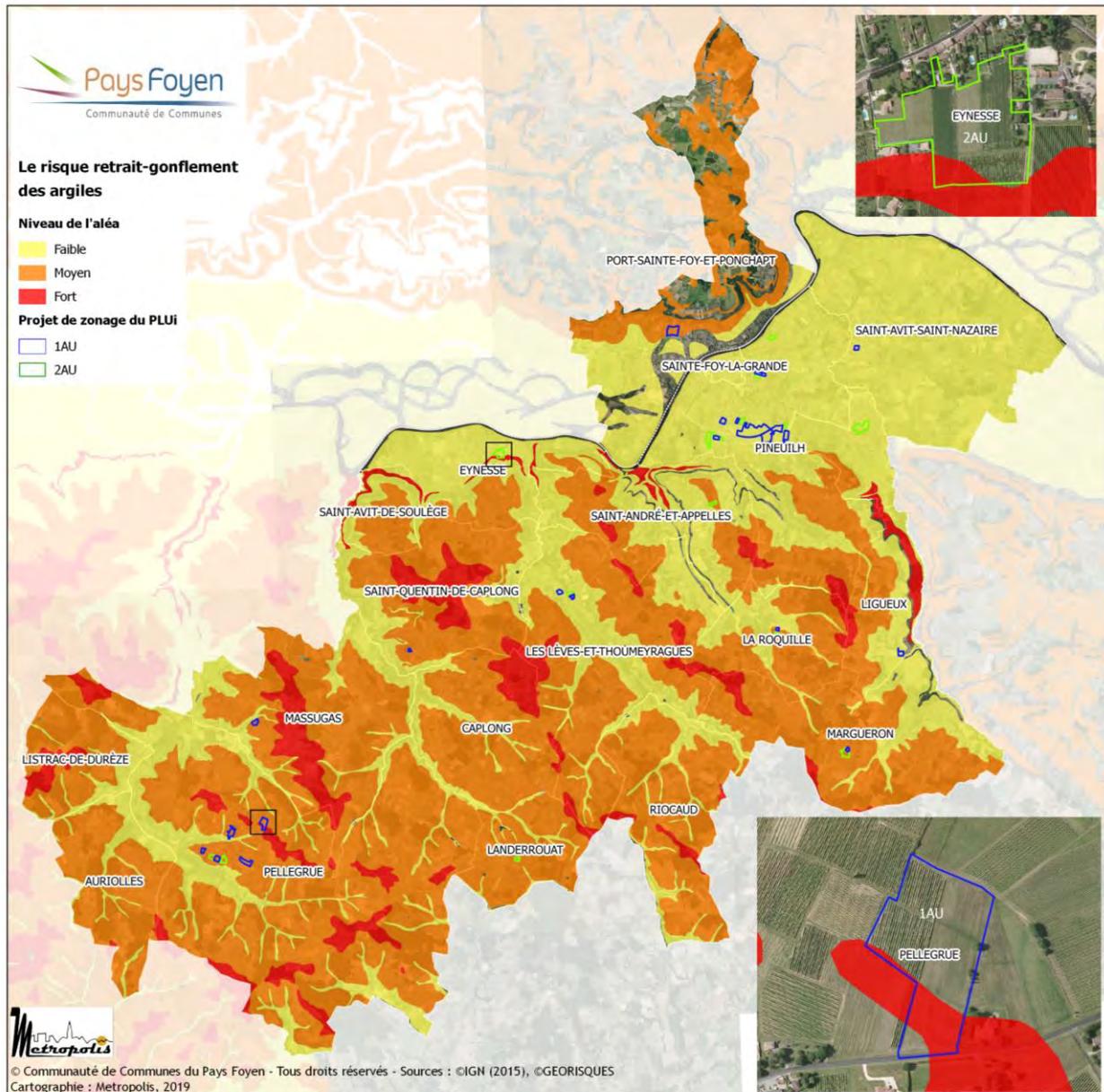
Traduction de la prise en compte des PPRI de la Dordogne dans le document graphique du PLUi



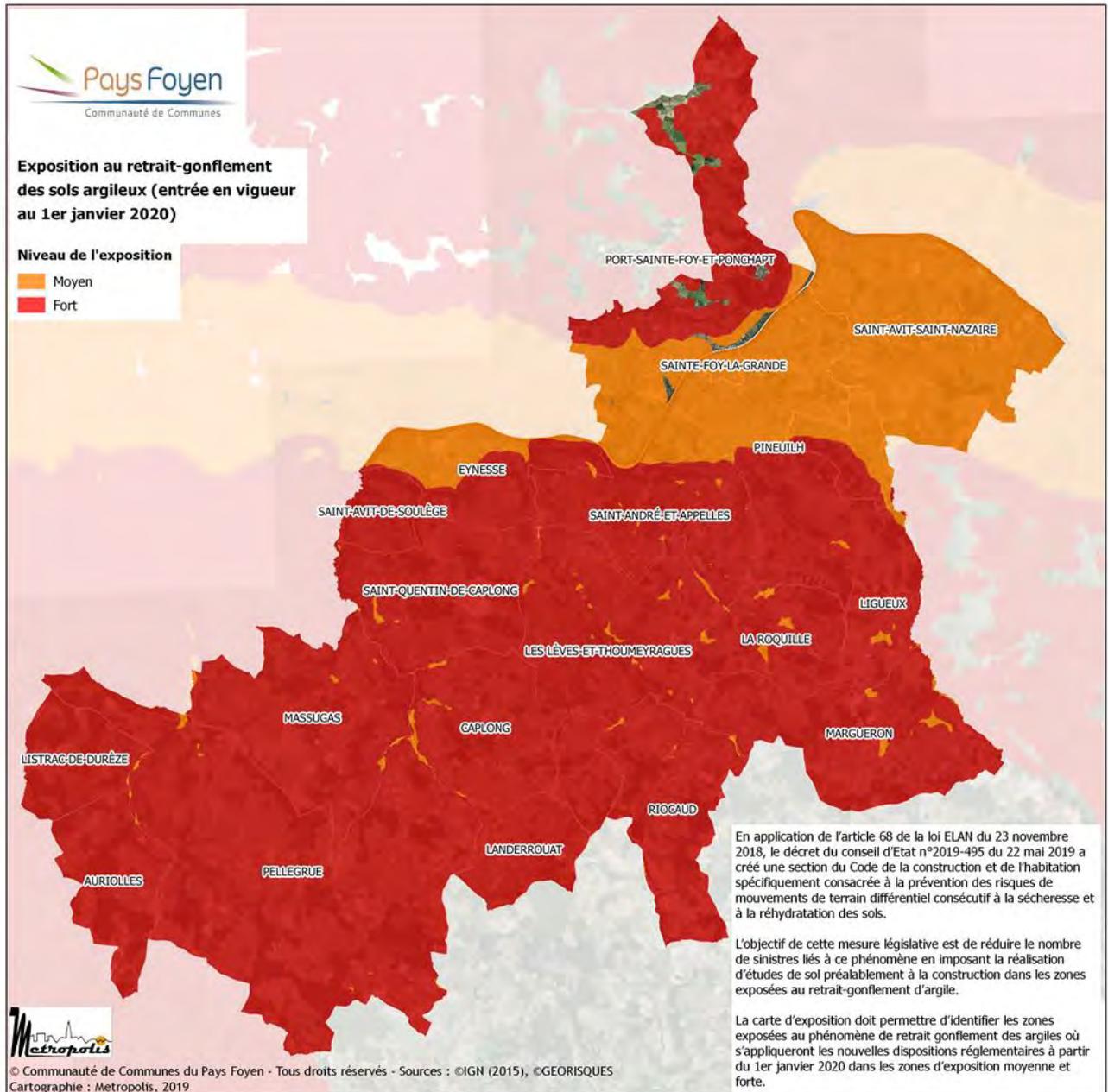
*Un PLUi qui s'attache à préserver la vocation des espaces naturels et agricoles ruraux et à assurer le maintien pérenne des motifs (boisements, ripisylve...) participant à la lutte contre les ruissellements*



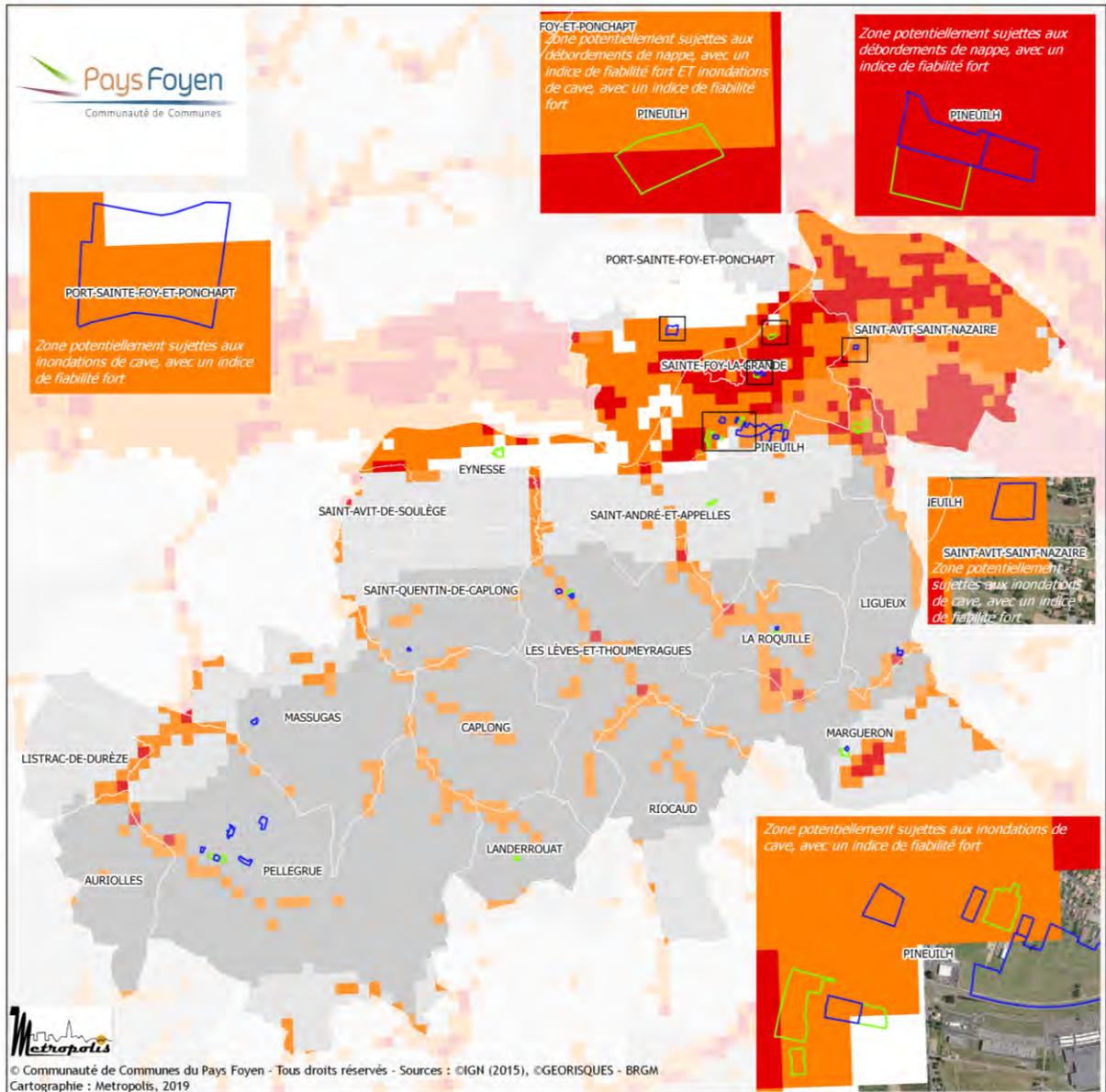
**Cartographie des cours d'eau permanents et temporaires concernés par la règle de recul de 10 mètres des constructions depuis l'axe de ces derniers (Metropolis)**



Le développement urbain promu par le PLUi du Pays Foyen par rapport au phénomène de retrait-gonflement des argiles (selon les données cartographiques du BRGM avant mise en application de l'article 68 de la Loi ELAN)



Carte du BRGM qui sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour l'application de l'article 68 de la Loi ELAN



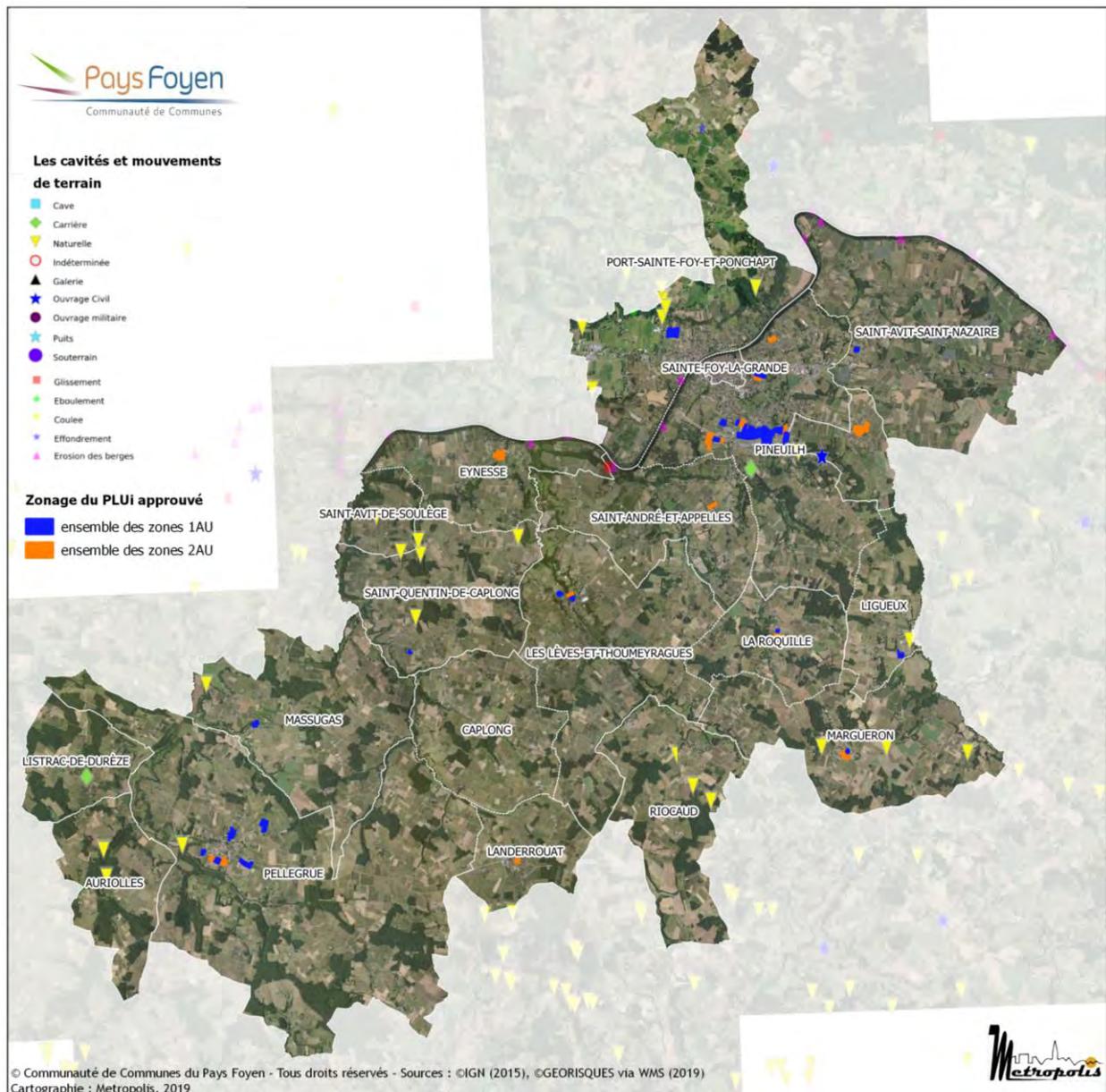
**Zones sensibles aux remontées de nappes**

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité forte
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité moyenne
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité faible
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité inconnue
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité forte
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité moyenne
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité faible
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité inconnue
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité forte
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité moyenne
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité faible
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité inconnue

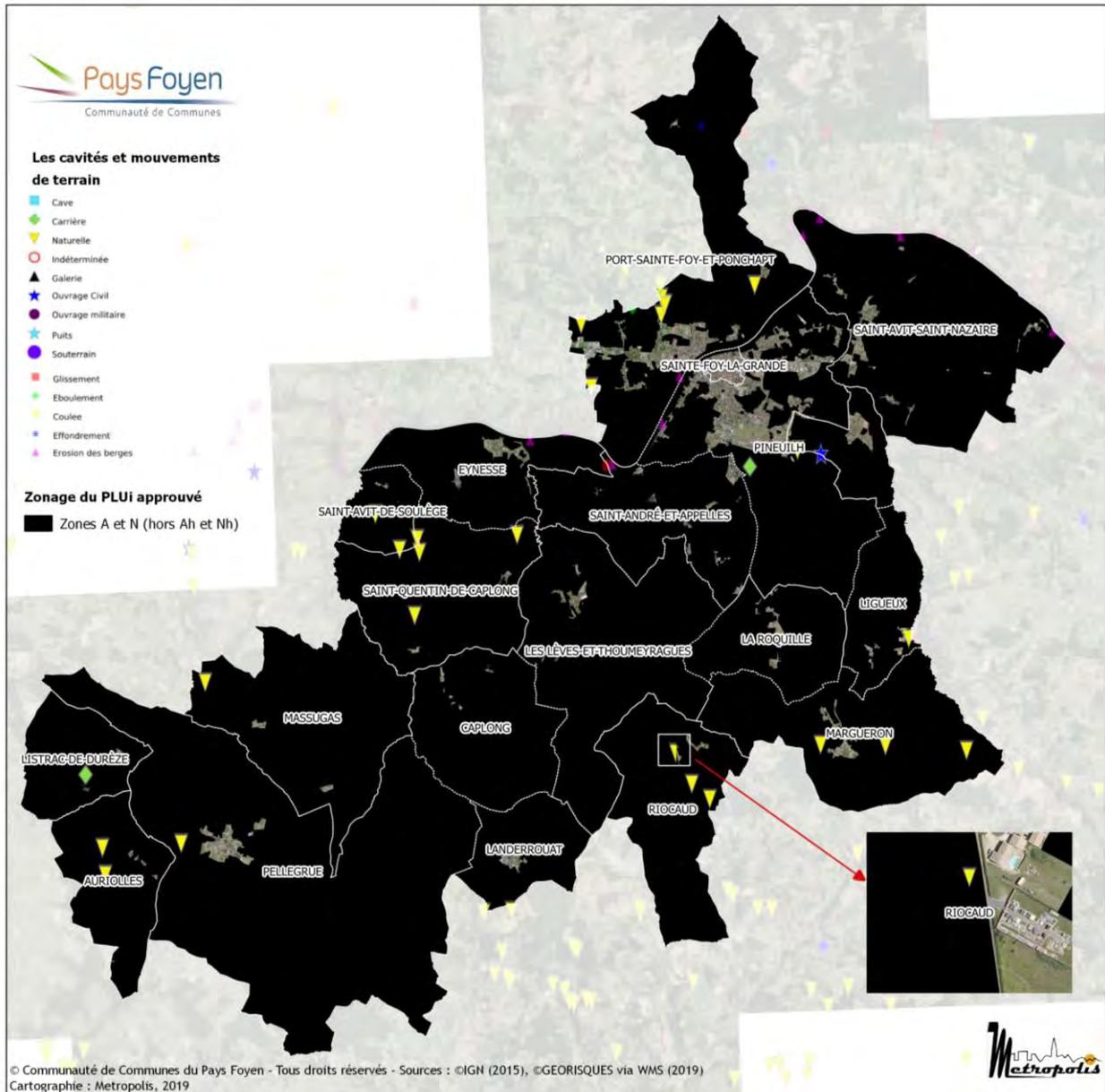
**Zonage du PLUi approuvé**

- 1AU
- 2AU

Le développement urbain promu par le PLUi du Pays Foyen par rapport inondations par remontée de nappe



*Le développement urbain promu par le PLUi du Pays Foyen par rapport aux mouvements de terrain et cavités souterraines abandonnées, hors phénomène lié aux tassements différentiels*



*Le développement urbain promu par le PLU du Pays Foyen par rapport aux mouvements de terrain et cavités souterraines abandonnées, hors phénomène lié aux tassements différentiels*

## F. ...SUR LES NUISANCES

### Incidences négatives

#### Des nuisances sonores accrues localement par la création de nouveaux quartiers

L'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée.

S'il est difficile d'appréhender les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés, le parti pris en termes de développement des liaisons douces et la volonté à créer des maillages viaires (propices aux déplacements piétons) permettent toutefois de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, notamment lors des déplacements courts vers les centres-bourgs (accès aux commerces, services et équipements de proximité).

#### Une augmentation attendue des gisements de déchets à gérer

La croissance démographique (+ 1 200 habitants) va induire le besoin de gérer de nouveaux gisements de déchets. Sur la base d'une production d'OM par habitant d'environ 172 kg/an, il peut être estimé une augmentation annuelle potentielle de près de 206 tonnes à l'horizon 2032. Toutefois, cette estimation ne tient pas compte de la poursuite des efforts faits par les ménages en termes de réduction des déchets à la source. C'est pourquoi le gisement supplémentaire d'OM à gérer sera très certainement moindre (mais difficilement quantifiable).

### Incidences positives

#### Un projet qui évite d'accueillir les futures populations résidentielles à proximité d'infrastructures routières bruyantes

Sur le territoire, les voies les plus bruyantes sont la D708, la D672, la D936, la D936E6 et la D936E2. Celles-ci sont classées en catégorie 2 ou 3 selon les arrêtés préfectoraux en vigueur, portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi du Pays Foyen, plusieurs secteurs voués à muter au niveau de Pineuilh seront situés à proximité de la D936, ici classée en catégorie 3. Ceci a pour corollaire des obligations d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans une bande de 100 mètres autour de la voie. Sont concernées les constructions suivantes : bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique.

Par rapport au projet de PLUi, sont concernés les OAP suivantes :

- Pineuilh : zone d'équipements publics ;
- Pineuilh : ZAE Boucharts – Guignards ;
- Pineuilh : ZAE Bologne.

Aucun de ces sites n'a vocation à accueillir de l'habitat. En revanche, les ZAE Bologne et Boucharts-Guignards sont destinées à recevoir de l'hébergement hôtelier et sont donc concernées par l'application de l'arrêté préfectoral concernant l'isolement acoustique des hébergements à

caractère touristique. Les OAP correspondantes intègrent cette donnée et édicte le besoin d'isolement acoustique des constructions.

Concernant la zone d'équipements publics de Pineuilh, le site doit permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif structurant. Dans l'hypothèse où le site serait concerné par au moins une des catégories de bâtiment visées par l'application de l'arrêté préfectoral, l'OAP impose également cette mesure constructive.

#### **Un projet de développement urbain qui ne soumet pas de nouvelles populations aux nuisances sonores aériennes**

Le Pays Foyen est concerné par l'application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Fougueyrolles et de la réglementation associée en termes d'urbanisme au niveau des zones A, B et C.

Le PLUi du Pays Foyen intègre les dispositions du PEB et ne permet aucun développement urbain dans l'emprise des différentes zones. Ces dernières sont couvertes par un zonage N et A.

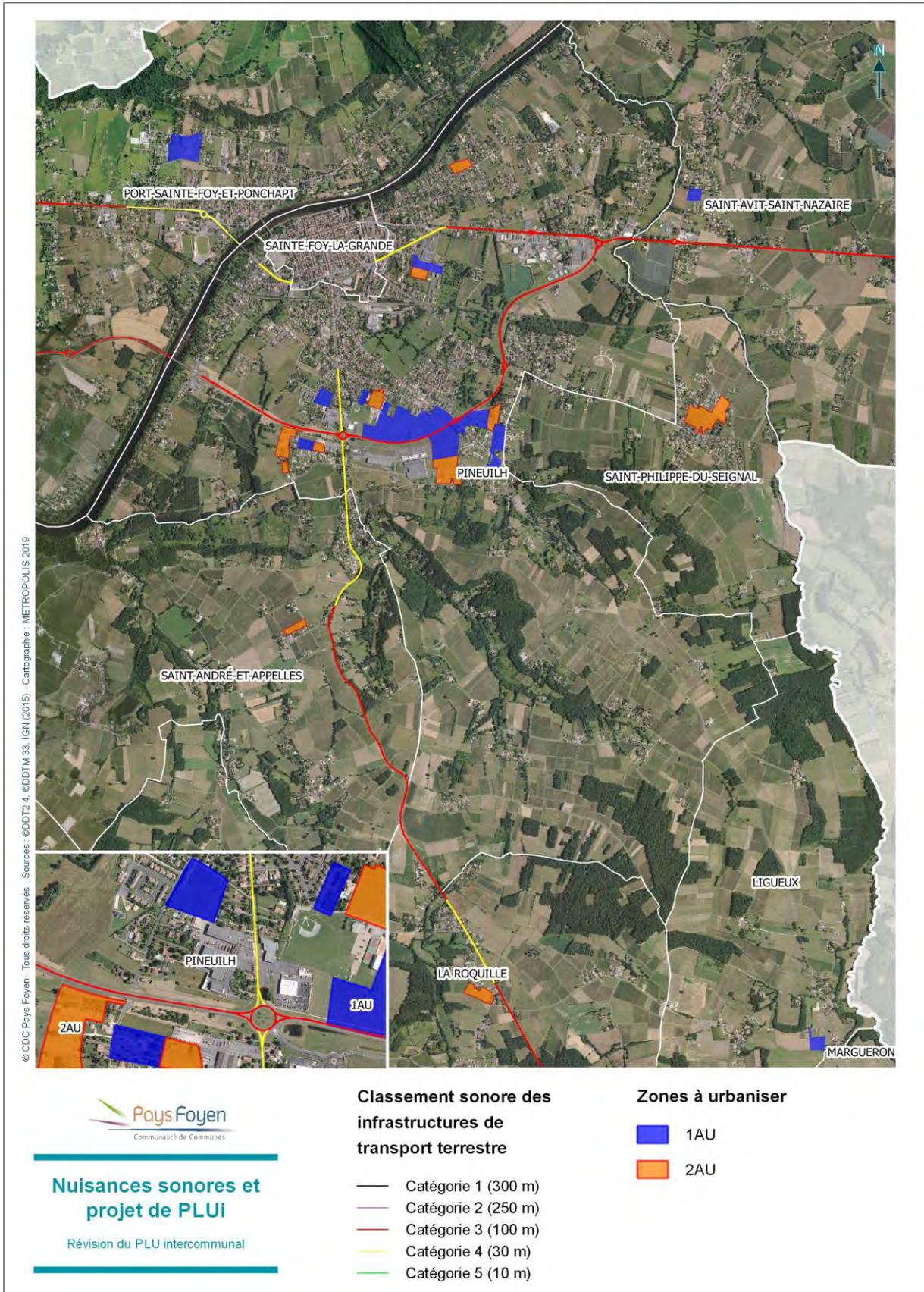
#### **Des développements urbains qui évitent les sites pollués ou potentiellement pollués identifiés dans la base de données BASOL**

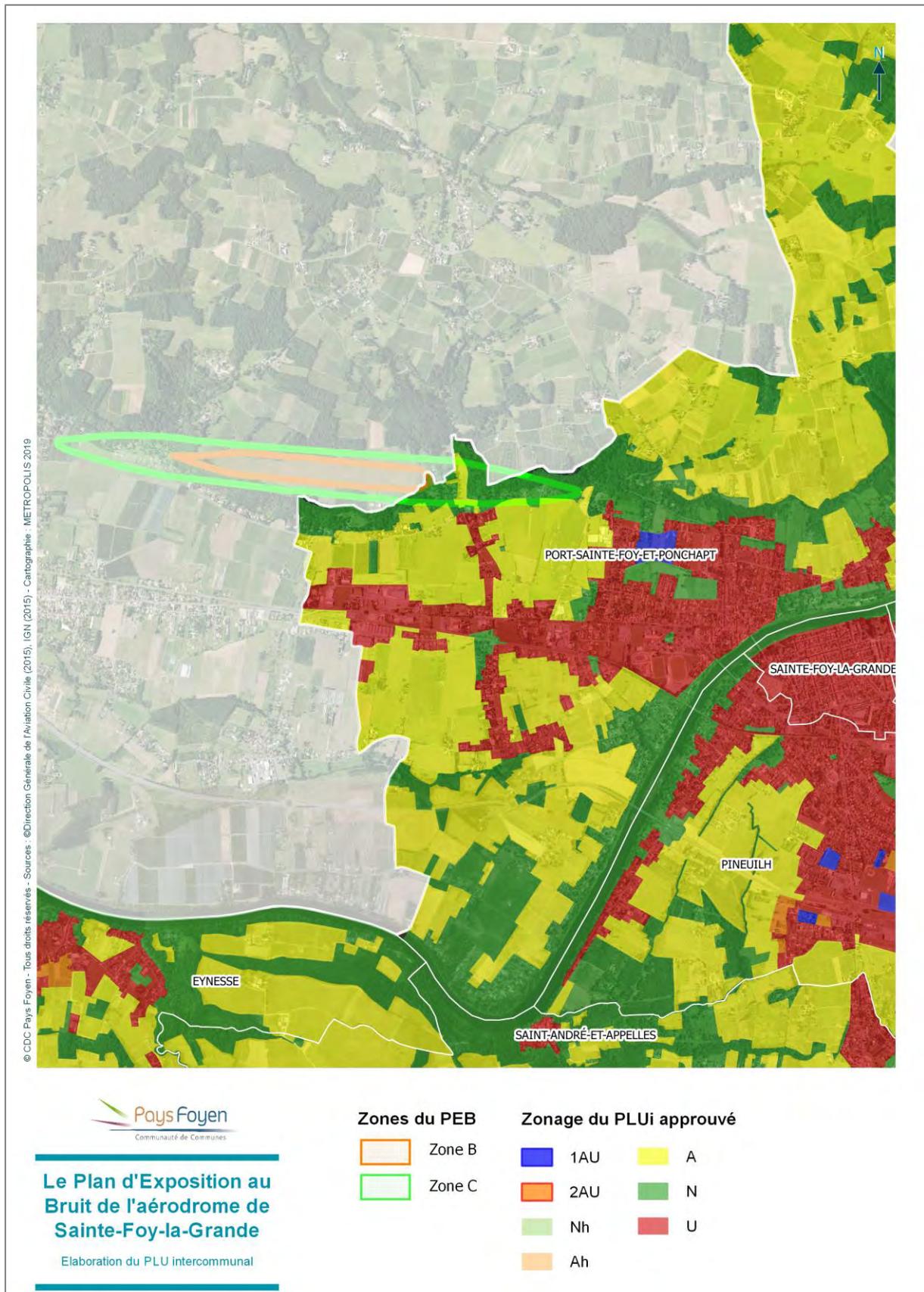
Le projet de développement urbain promu par le Pays Foyen prend en compte la présence de sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. De ce fait, aucune zone AU n'est située sur un site identifié dans la base de donnée BASOL.

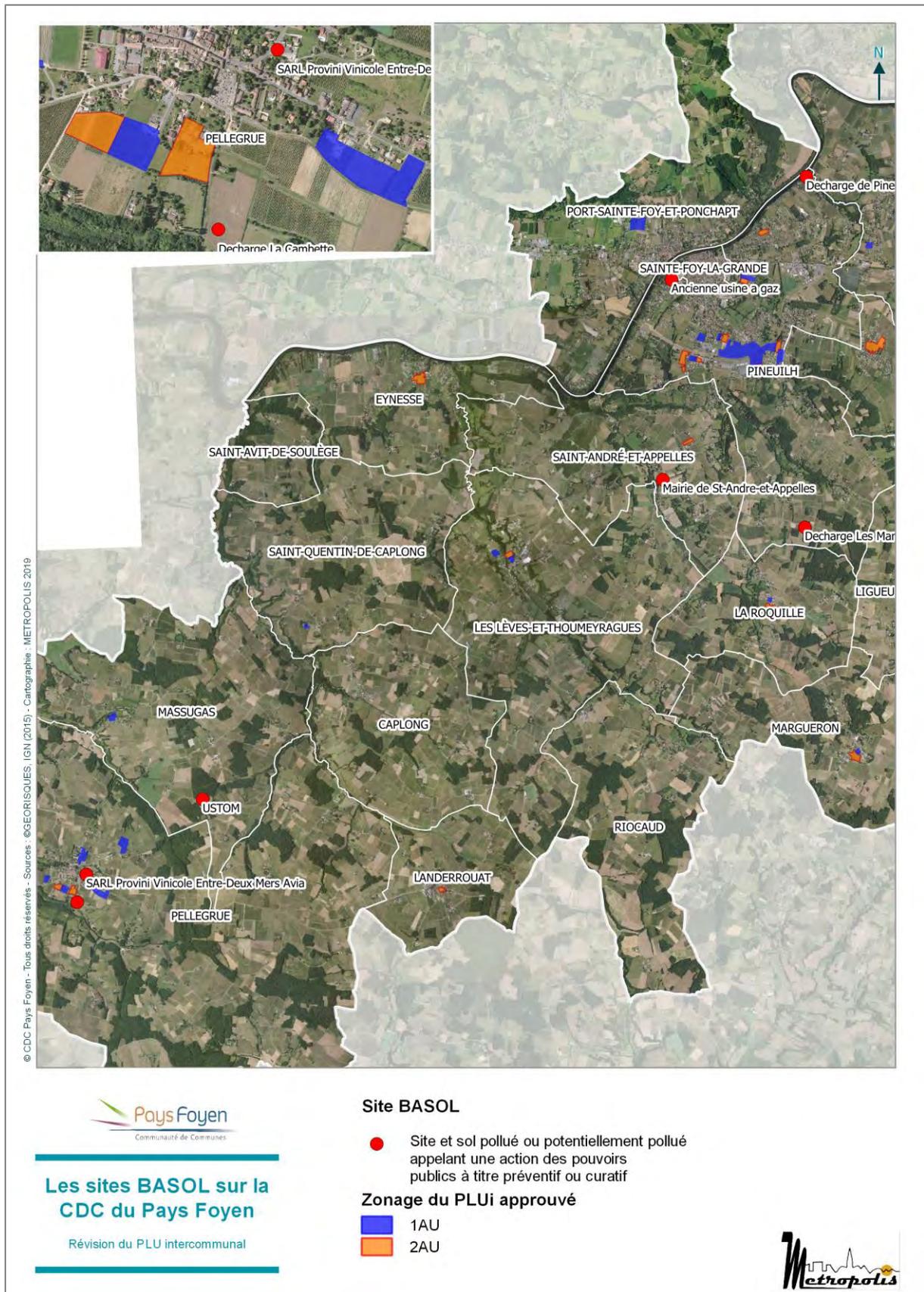
#### **Une organisation du développement urbain qui permet de faciliter le processus de collecte des déchets**

Le PLUi du Pays Foyen privilégie un développement urbain dans le tissu bâti actuel, et en continuité de l'urbanisation existante pour les secteurs en extension. Ainsi, en proposant une urbanisation regroupée, la mise en œuvre du plan évite de multiplier et de disséminer les points de ramassage, et in fine, les incidences indirectes liées à la collecte (multiplication des déplacements, consommation énergétique, nuisances sonores...).

Par ailleurs, le PLUi s'attache à faciliter la collecte des déchets en définissant des modalités adaptées pour les constructions à usage d'habitation et les opérations groupées de 2 logements ou plus : dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.







## G. PRÉSENTATION DES PRESCRIPTIONS ADDITIONNELLES DU ZONAGE : ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET BILAN DE LEUR ÉVOLUTION

En addition des zones U, AU, N et A, d'autres informations viennent se superposer sur le zonage et sont associées à des réglementations particulières.

Parmi ces prescriptions, le PLUi propose plusieurs outils pouvant participer à la préservation de milieux naturels ou agricoles d'intérêt pour la biodiversité :

- Les espaces boisés classés : il s'agit des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- L'article L151-19 définit quant à lui les éléments de paysage mais aussi les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Si le motif n'est pas directement la préservation de la biodiversité, cet article peut néanmoins concourir à la préservation de milieux naturels et agricoles à enjeu écologique.
- L'article L.151-23 qui identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les surfaces des principaux outils mis en place dans le plan de zonage du projet de PLUi et leurs évolutions par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

*Evolution des zonages EBC et L151-19*

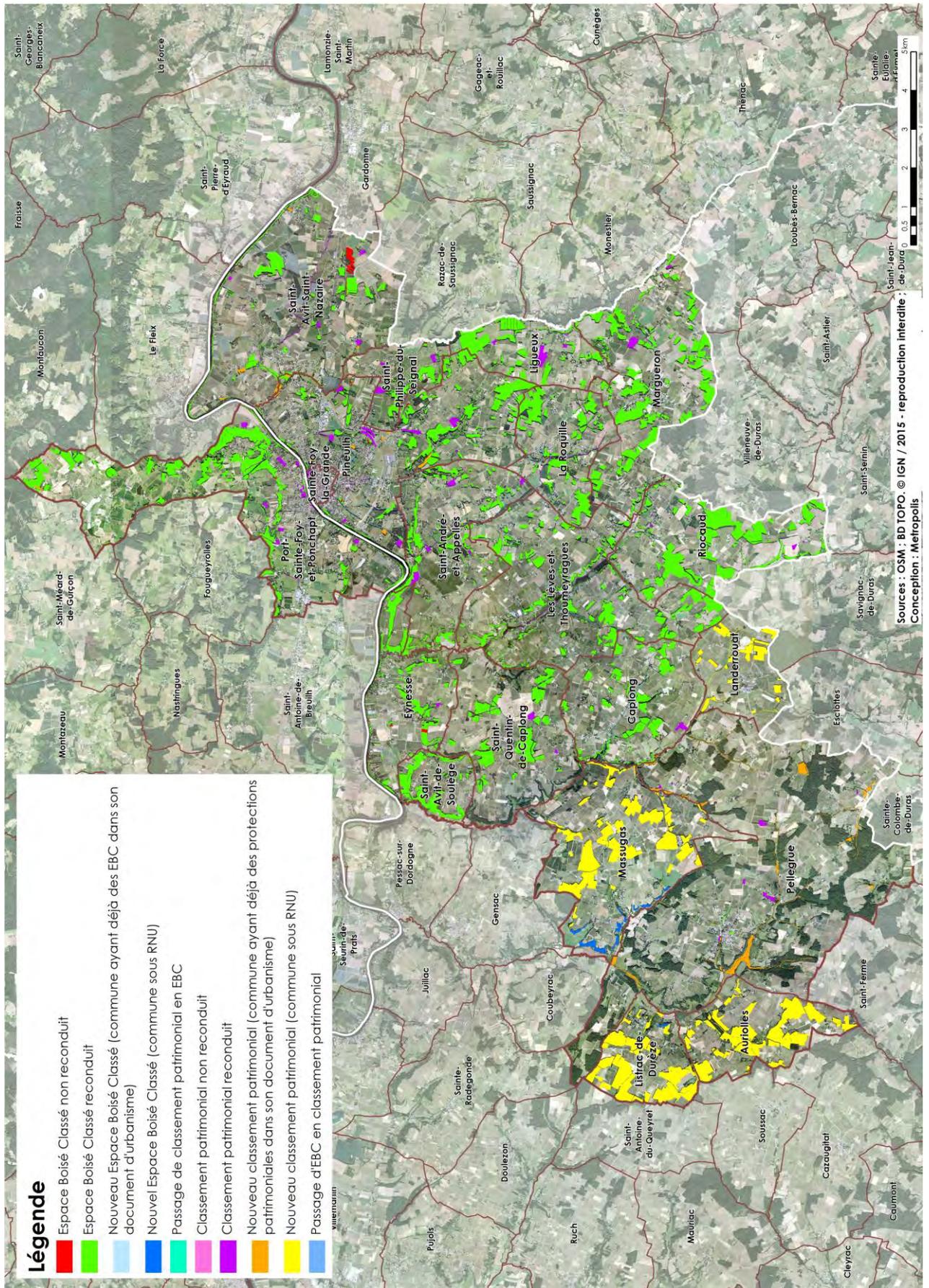
Zones	Document d'urbanisme en vigueur		PLUi du Pays Foyen (2019)		Evolution	
	Surface en ha	% du territoire (18 951ha)	Surface en ha	% du territoire (22 287ha)	Surface en ha	% d'évolution
EBC	1945,19	10,3%	1 908,69	8,6%	-36,49	-1,9%
L151-19	138,36	0,7%	755,63	3,4%	+829,40	+598,1%
L.151-23			212,43	1%		

En matière d'Espaces Boisés Classés (EBC), le PLUi classe 1 908,69 ha, dont la majorité est héritée des précédents documents d'urbanisme (1 885,72 ha). Ce classement d'environ 8,6% du territoire est de nature à conforter durablement une partie des boisements du territoire.

Comme évoqué précédemment, il participe également à la préservation de la trame verte boisée, certains EBC étant des réservoirs de biodiversité. En permettant la maturation des milieux arborés, le plan conforte durablement la capacité d'accueil de ceux-ci et les potentialités d'expression de la biodiversité qui y est inféodée (remarquable comme ordinaire). On assiste néanmoins à un déclassement de 13,80 ha d'EBC. Cela s'explique par plusieurs raisons :

- D'abord un reclassement partiel d'EBC ripisylves en patrimoine protégé sous l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, les ripisylves nécessitent des travaux de gestion qui étaient incompatibles avec le classement en EBC.
- Ce déclassement s'explique aussi par des besoins de gérer les travaux agricoles et de silvicultures de manière plus aisée notamment concernant la coupe d'arbres et la création de chemin agricole ;
- La disparition de boisements depuis le classement en EBC dans les documents d'urbanisme en vigueur (changement d'occupation du sol).

En revanche, le PLUi identifie 755,63 ha d'espaces au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et 212,43 ha au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement d'environ 4,4% du territoire, en croissance exponentielle (+598%) permet une protection, conservation ou restauration des entités jugées intéressantes pour l'environnement, le patrimoine, le culturel, le paysage ou l'architecture du territoire. Une petite quantité de ce zonage de protection est classé réservoir de biodiversité et réservoir relais de la sous-trame « boisements de feuillus et forêts mixte » et « milieux humides ». Ce phénomène est visible notamment sur les communes de Listrac-de-Durèze, Auriolles, Massugas et Landerrouat.





**Les réservoirs de la TVB  
et les articles L151-19 et  
L151-23 du Code de  
l'urbanisme**

PLUI Du Pays Foyen

**Réservoirs de biodiversité**

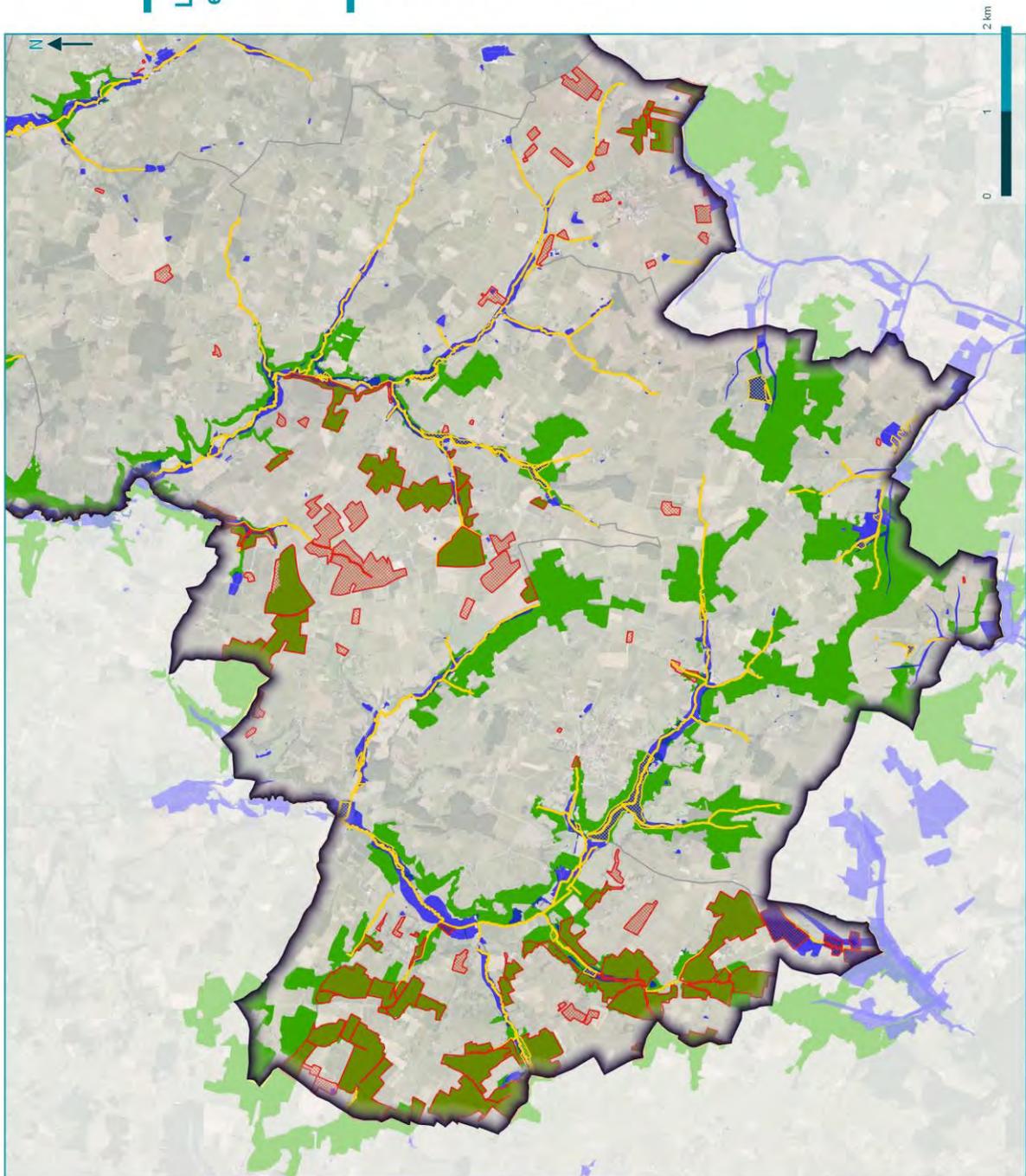
Trame bleue

Trame verte

Périmètre de protection  
au titre de l'article :

L. 151-19

L. 151-23



© Communauté des Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©Métropoles (2019), Biotopie (2019), Biotopie (2019) - Cartographie : Biotopie, [2019]



## H. ANALYSE SPÉCIFIQUES DES INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET STECAL SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLUi inscrit 45 emplacements réservés et 11 Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dans son plan de zonage. Une analyse spécifique est proposée sur ces secteurs car ils peuvent accueillir des projets d'aménagements et donc avoir une incidence sur le patrimoine naturel du Pays Foyen.

Concernant les emplacements réservés, une sélection a été réalisée pour concentrer l'analyse sur les aménagements les plus impactant. Les emplacements réservés retenus dépendent du type d'aménagement. Les aménagements paysagers, les voies vertes et voies de déplacement doux, les bassins de rétention et autres aménagement dédiés à l'aménagement des eaux pluviales n'ont pas été considérés comme des aménagements impactant. Ils n'ont donc pas été pris en considération dans l'analyse.

Seuls 2 emplacements réservés envisagent un projet de plus d'un hectare. L'un d'eux est un projet d'étalement des eaux le long du cours d'eau du Seignal. Les conséquences sont jugées peu impactantes. Le second est un projet de création d'espace public. En outre, 20 emplacements réservés sont analysés ci-après, malgré une superficie restreinte. Il s'agit de création ou d'extension d'équipements publics, d'espace publics, de cimetière, de stationnement, de routes et voies communales.

Au regard de leur destination et malgré leur surface restreinte, une vingtaine d'emplacements réservés ont également fait l'objet d'une analyse afin d'évaluer si ces derniers étaient susceptibles de recouper une zone revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit de création ou d'extension d'équipements publics, d'espace publics, de cimetière, de stationnement, de routes et voies communales.

Le reste des emplacements réservés (une vingtaine) représente une surface cumulée est inférieure à 1 ha. Bien que leur désignation future soit précisée, il n'est pas possible réaliser pas une analyse fine des incidences potentielles sur l'environnement, leurs caractéristiques techniques n'étant pas encore définies. Ainsi, leur analyse s'est appuyée exclusivement sur leur localisation par rapport aux enjeux environnementaux avérés.

Les cartes ci-après superposent la localisation des emplacements réservés et des 11 STECAL aux trames verts et bleues et aux zones humides du territoire.

Concernant la trame verte et bleue, les STECAL sont globalement situées en dehors des continuités écologiques du Pays Foyen. Néanmoins, trois zones de frictions potentielles ont été identifiées :

- avec des réservoirs relais sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (Nord-Ouest) et sur la commune de Listac-de-Durèze (sud-est).
- avec des zones humides potentielles sur la commune de Saint-André-et-Appelles (centre).

Parmi la vingtaine d'emplacements réservés ayant fait l'objet d'une analyse, 2 sont concernés par des continuités écologiques sur leur emprise totale ou sur une petite partie. Les projets concernés sont les suivants :

- Avec un réservoir relais : La création d'une voie de circulation pour le désenclavement de la rue Théodore Toulouse sur la Commune de Pineuilh (nord-est), de 4 696 m<sup>2</sup>,

- Avec une zone humide potentielle : La régularisation d'une situation pour extension du domaine public sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (nord-est), de 183 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le reste des emplacements réservés (dont la surface individuelle est généralement de quelques centaines de mètres carrés pour une surface cumulée inférieure à 1 ha), ces derniers sont globalement situés en dehors des continuités écologiques du Pays Foyen. Néanmoins, certains sont concernés par des réservoirs relais (moins d'une dizaine) sur leur emprise totale ou sur une petite partie sur les communes de Pellegrue, Pineuilh et Saint-Avit-Saint-Nazaire et 1 sur une zone humide potentielle sur la commune de Pineuilh.



## Emplacements réservés, STECAL et trame verte et bleue

PLUi du Pays Foyen

### Trame verte et bleue

Trame bleue

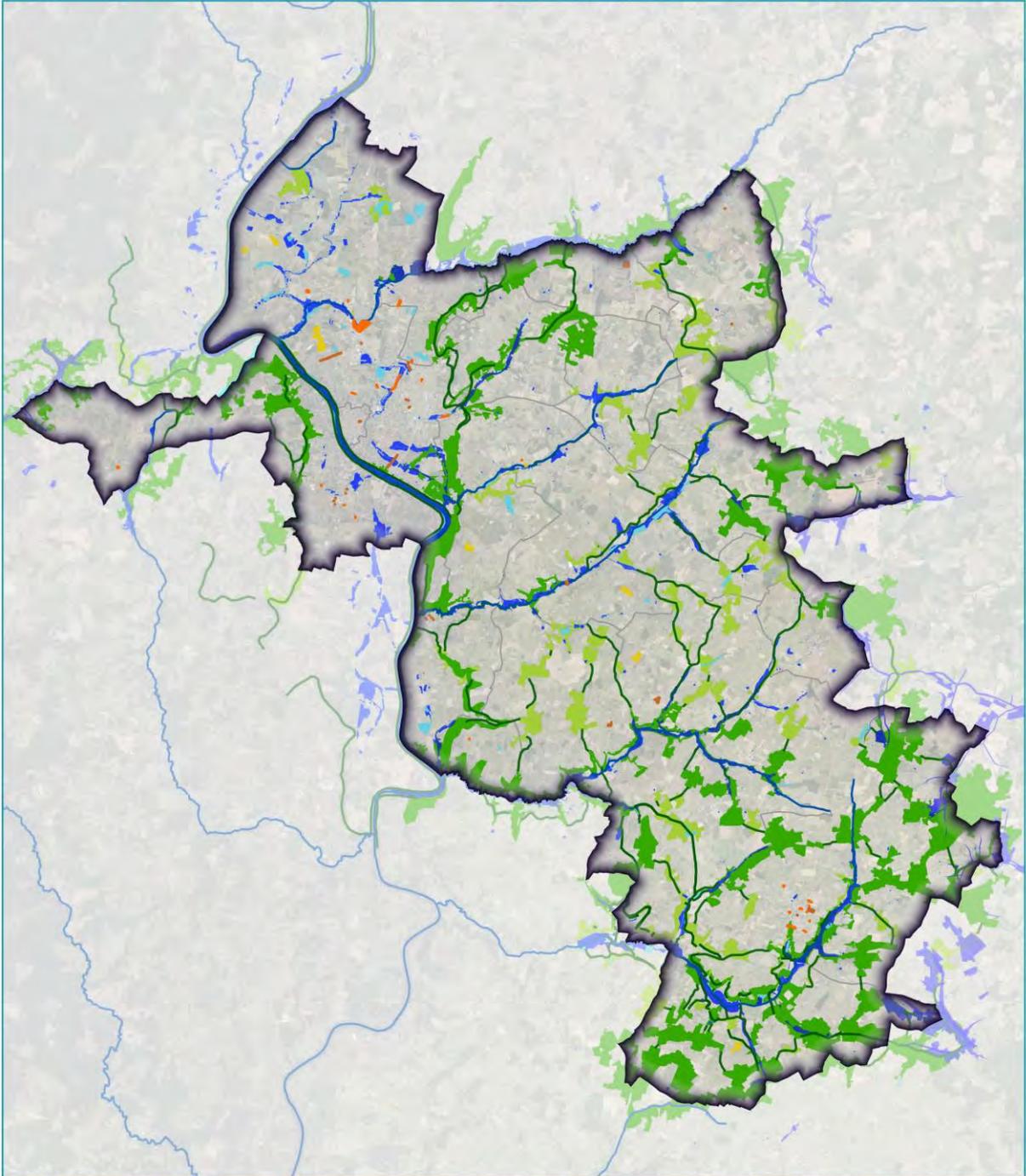
-  Réservoirs de biodiversité aquatiques
-  Réservoirs de biodiversité milieux humides
-  Espaces relais
-  Continuum humide

Trame verte

-  Réservoirs de biodiversité
-  Espaces relais
-  Corridors écologiques

### Emplacement réservé et STECAL

-  STECAL (Ah, Nh)
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé avec variables



Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Biotopie (2018), Biotopie (2015), Cartographie : Biotopie, 2019





**Emplacements réservés, STECAL et Trame Verte et Bleue**

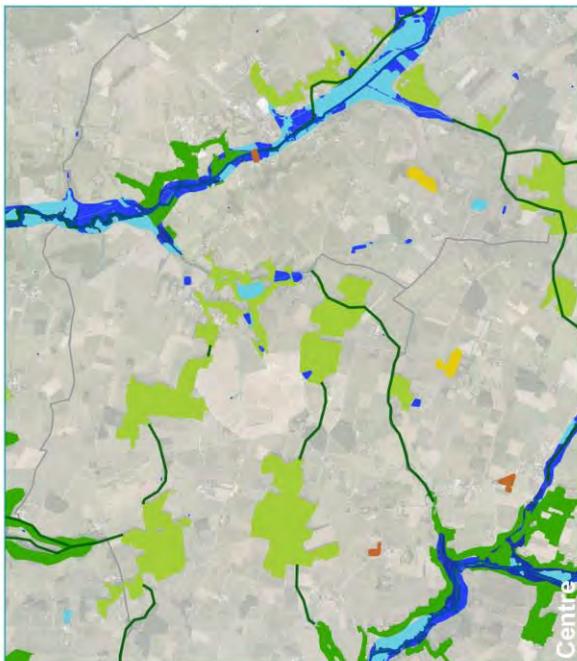
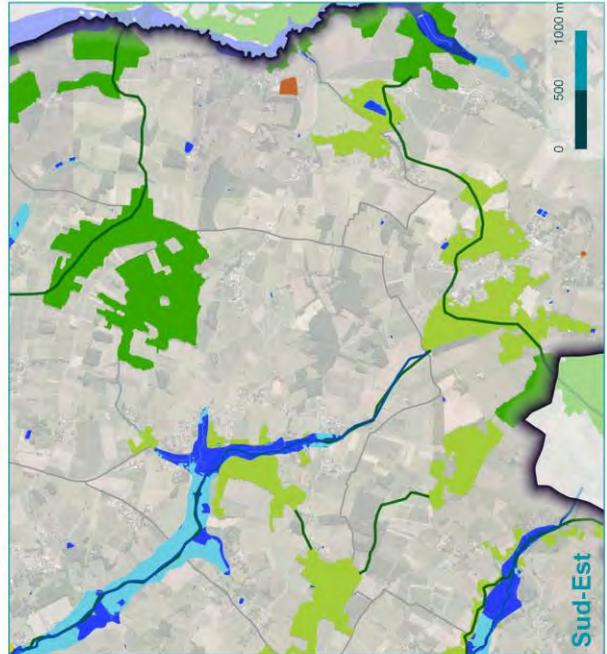
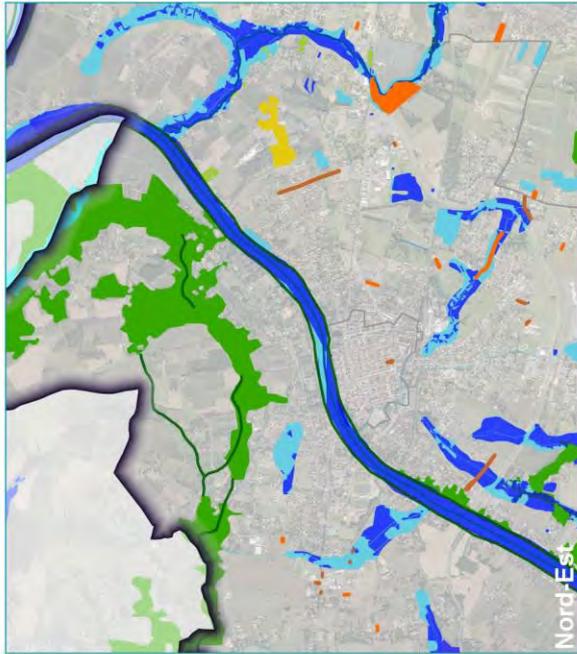
PLUJ du Pays Foyen

**Trame verte et bleue**

- Trame bleue
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité milieux humides
- Espaces relais
- Continuum humide
- Trame verte
- Réservoirs de biodiversité
- Espaces relais
- Corridors écologiques

**Emplacement réservé et STECAL**

- STECAL (Ah, Nh)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec variables



Communauté des Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2015), Métropolis (2015), Biotope (2019) - Cartographie : Biotope [2019]

## **4. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT**

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

Dans le cadre du PLUi du Pays Foyen, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme, soit les zones 1AU.

Une analyse des sensibilités écologiques de l'ensemble de ces zones a été réalisée via un passage in situ les 15 et 16 novembre 2018 par des experts écologues. Cependant, cette date n'a pas permis aux experts d'assurer ou non la présence de certaines espèces (comme l'Azuré du Serpolet ou la Dauphinelle des jardins). Une requête a été faite auprès de l'OBV Nouvelle-Aquitaine pour vérifier leur présence, sans réponse à ce jour. Une prospection à la bonne période pourrait donc être envisagée sur les sites avec des potentialités de présences d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial.

Au vu du nombre conséquent de zones ouvertes à l'urbanisation, la description complète de chacune de ces zones n'est pas proposée dans le présent rapport. Un premier tableau expose l'ensemble des secteurs étudiés et détaille leur enjeu global. A la suite de cela, l'ensemble des fiches par secteur proposant un enjeu moyen à fort ainsi que les fiches présentant un enjeu faible global faible mais fort localement seront proposées.

## A. L'ENSEMBLE DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : 1AU

Fiches techniques	Intérêt écologique de la zone		
	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
1 - Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt – Le Trassil	X	X	0
2 - Les Lèves-et-Thoumeyragues – Bidet	X	X	
3 - Les Lèves-et-Thoumeyragues – Eglise de Lèves	X	X	
4 - Ligueux– Les Pauverts		X	
5 - Margueron – La Tuquette	X		
6 - Massugas – Pré Barrat		X	
7 - Pellegrue – La Combette	X	0	
8 - Pellegrue – La Grenouillette	X		0
9 - Pellegrue – Les judes	X		0
10 - Pellegrue – Jarnac	X	0	0
11 - Pellegrue	X	0	0
12 - Pineuilh – La Croix de Pineuilh	X	0	
13 - Sainte Foy la Grande – La Pitrière	X	0	0
14 - Pineuilh – Pineuilh	X		
15 - Pineuilh – Le Rance	X		
16 - Pineuilh – Bologne Sud-Est	X		0
17 - Pineuilh – Stade Le Marchet	X		0
18 - Pineuilh – Les justices	X	X	
19 - Pineuilh – Bologne	X		
20 - Pineuilh – Mouret	X		0
21 - Pineuilh – L'Avocat	X		
22 - Pineuilh – Chury Est	X		
23 - Pineuilh – Chury	X		0
24 - La Roquille– L'Eglise	X	X	
25 - Saint-Avit-Saint-Nazaire – Binou	X	0	
26 - Saint-Avit-Saint-Nazaire – Les Freyssinets	X		
27 - Saint-Quentin-De-Caplong – Choteau	X		0

<b>Enjeu global au site : X</b>	<b>Enjeu localisé : 0</b>
---------------------------------	---------------------------

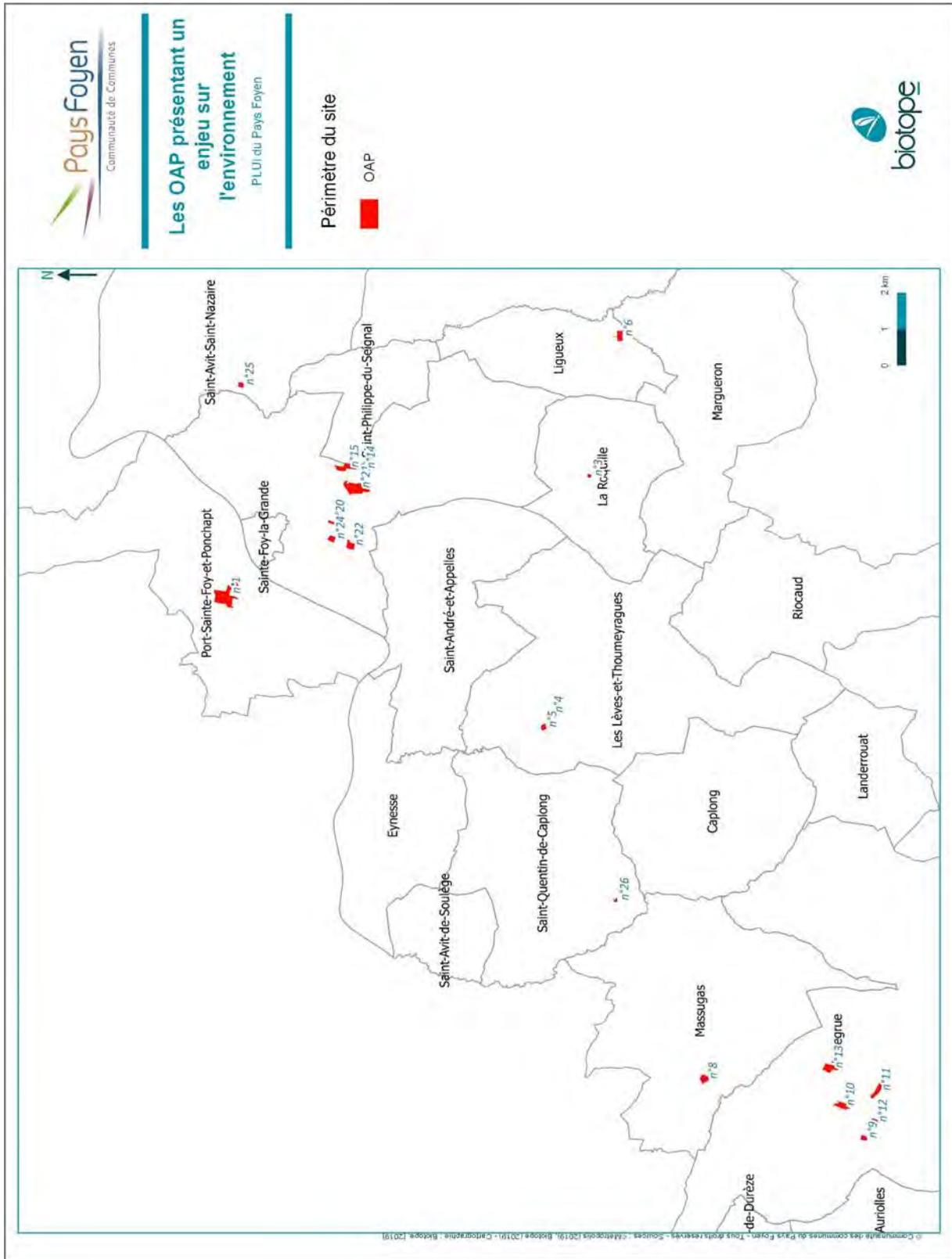
## B. ANALYSE SPÉCIFIQUE DES ZONES 1AU À ENJEU

Pour chaque site étudié, il est présenté ci-après :

- les photos prises sur site,
- les habitats naturels relevés,
- la faune potentielle ou observée,
- l'intérêt écologique de la zone,
- les préconisations pour la gestion du site favorables à la biodiversité,
- l'OAP et les mesures prises sur le site,
- les cartographies des habitats et du contexte.

Les OAP proposés n'ont pas le même nom et même numéro que les terrains réalisés par les experts. La cartographie et le tableau ci-contre permettent la comparaison nominative :

Communes	Site	OAP
<b>Port Sainte-Foy-et-Ponchapt</b>	N°1	N°1
<b>Les-Lèves-et-Thoumeyrague</b>	N°2	N°5
<b>Les-Lèves-et-Thoumeyrague</b>	N°3	N°4
<b>Ligueux</b>	N°4	N°6
<b>Massugas</b>	N°6	N°8
<b>Pellegrue</b>	N°7	N°12
<b>Pellegrue</b>	N°8	N°10
<b>Pellegrue</b>	N°9	N°11
<b>Pellegrue</b>	N°10	N°13
<b>Pellegrue</b>	N°11	N°9
<b>Pineuilh</b>	N°12	N°14
<b>Pineuilh</b>	N°13	N°21
<b>Pineuilh</b>	N°16	N°15
<b>Pineuilh</b>	N°17	N°24
<b>Pineuilh</b>	N°20	N°22
<b>Pineuilh</b>	N°23	N°20
<b>La Roquille</b>	N°24	N°3
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	N°25	N°25
<b>Saint-Quentin-de-Caplong</b>	N°27	N°26

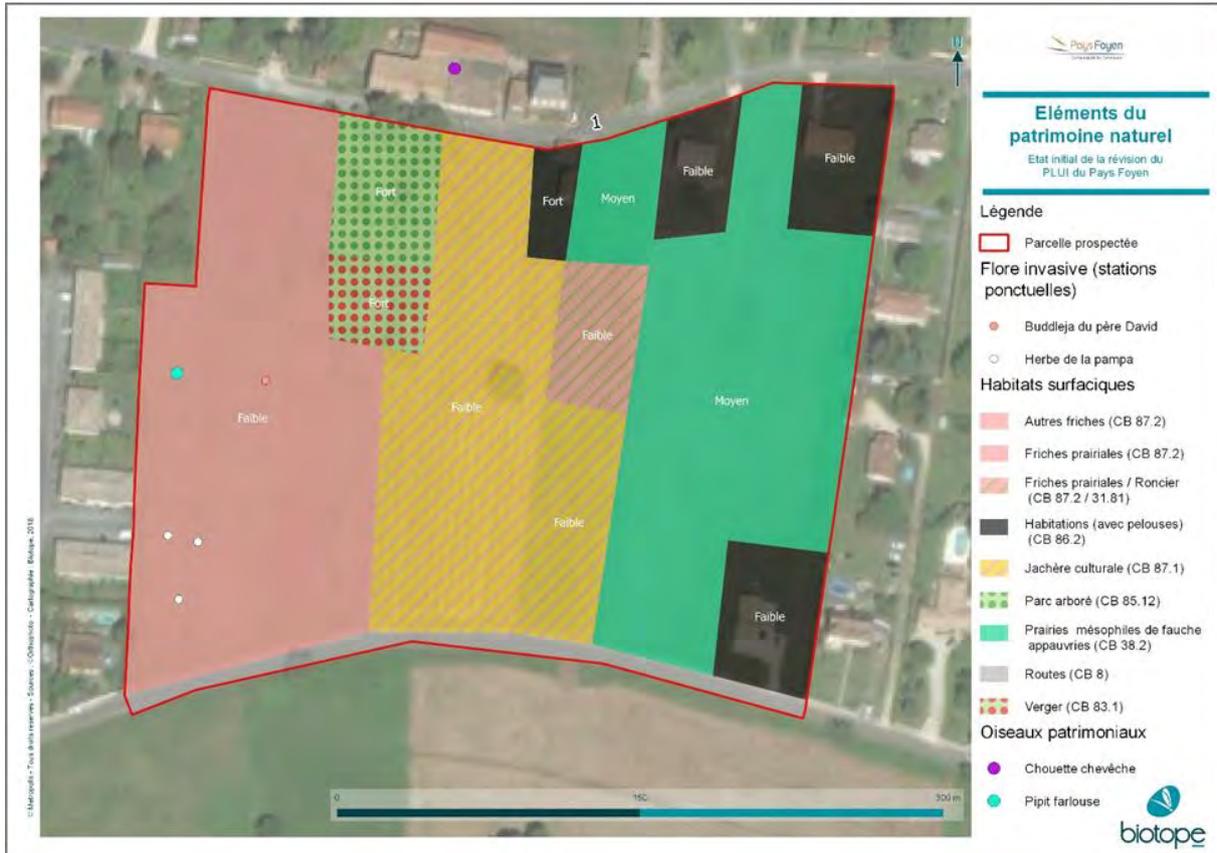


Site n°1	Commune et Lieu-dit	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt – Le Trassil
<b>Photos</b>		
		
<p><i>De gauche à droite : Friche prairiale, Prairie mésophile appauvrie, Verger de Noyer (source : BIOTOPE).</i></p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : aucun zonage n'est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats d'enjeu négligeable (friches prairiales, jachère culturale, prairies mésophiles de fauche appauvries, verger de Noyer) à nul (habitations).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p>Flore invasive : la parcelle la plus à l'Ouest abrite quelques stations d'Herbe de la pampa et un pied de Buddleia du père David, deux espèces exotiques envahissantes.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n'est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu moyen pour les oiseaux nicheurs au niveau des vergers, parcs arborés et vieux bâtiment. Enjeu fort pour les chiroptères sur ces mêmes habitats. Les prairies représentent localement des habitats à enjeux moyen pour les lépidoptères.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chevêche d'Athéna, Moineau friquet, Chardonneret élégant, Azuré du Serpolet, Hespérie du Chiendent</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d'alimentation potentielle pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone de halte pour des espèces protégées d'oiseaux, zone d'hivernage d'espèces protégées (amphibiens communs), zone potentielle de reproduction et d'alimentation d'insectes protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone</b>		
<p>Globalement faible et localement moyen à fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Conserver l'ancien verger, le parc arboré, le vieux bâtiment ainsi que des espaces de milieux prairiaux.</p>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence de l'Azuré du Serpolet.</p>		

**OAP et mesures**

Ilot aujourd’hui complètement cerné par l’urbanisation sur ses franges Ouest, Nord et Est. Seule la frange Sud n’a pas connu de développement urbain compte tenu du risque d’inondation existant (PPRI). L’OAP prévoit la création d’habitations sur l’ensemble du site. Seul un espace vert à l’Ouest est conservé. Les préconisations établies par les experts n’ont pas été respectées (conserver l’ancien verger, le parc arboré, le vieux bâtiment ainsi que des espaces de milieux prairiaux).

Les incidences négatives sont fortes sur des secteurs localisés, mais faibles sur l’ensemble du site.



Site n°2	Commune et Lieu-dit	Les Lèves-et-Thoumeyragues – Bidet
<b>Photos</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p data-bbox="194 658 1190 689">De gauche à droite : Abord de la vigne, Vigne traitée par des herbicides (source : BIOTOPE).</p>		
<p data-bbox="194 728 1374 792">Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : Aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p data-bbox="194 889 1398 954">Habitats en présence et enjeu : vigne avec ses abords d’enjeu négligeable compte tenu des traitements herbicides pratiqués.</p>		
<p data-bbox="194 992 1390 1023">Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p data-bbox="194 1064 1098 1095">Flore invasive : aucune station d’espèce exotique envahissante localisée sur le site.</p>		
<p data-bbox="194 1135 890 1167">Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p data-bbox="194 1263 1398 1395">Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau de la parcelle en vignoble. Enjeu faible pour les chiroptères (habitat de chasse). Les enjeux sont considérés comme faibles pour les lépidoptères. La présence de petites stations d’Origan pouvant abriter l’Azuré du Serpolet au niveau des talus routiers a été noté localement.</p>		
<p data-bbox="194 1422 1003 1453">Faune patrimoniale : Chevêche d’Athéna, Alouette lulu, Azuré du Serpolet</p>		
<p data-bbox="194 1478 1398 1579">Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation potentielle pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs), zone de halte pour des espèces protégées d’oiseaux, zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone potentielle de reproduction et d’alimentation d’insectes protégés.</p>		
<p data-bbox="194 1601 873 1632">Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p data-bbox="194 1729 644 1760">Globalement faible et localement moyen</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p data-bbox="194 1854 943 1886">Conservation des talus routiers et entretien adapté de la végétation.</p>		
<p data-bbox="194 1910 1206 1942">Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de l’Azuré du Serpolet.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

La zone 1AU se situe à l'entrée Nord du village. Compte tenu de la profondeur de l'espace constructible, il s'agit de structurer l'urbanisation pour permettre une rationalisation du potentiel constructible. Une voirie et des habitations seront créées au cœur du site. Les fossés seront conservés, ce qui est en accord avec les préconisations des experts écologiques. Aussi, une haie va être implantée sur une grande partie du site, favorable à la conservation des continuités écologiques.

Les incidences négatives pressenties sont faibles



Site n°3	Commune et Lieu-dit Les Lèves-et-Thoumeyragues – Eglise de Lèves
<b>Photos</b>	
 <p data-bbox="193 701 1358 734">De gauche à droite : Fruticée de Cornouiller, Friche ponctuée de Noyer, Friche pâturée (source : BIOTOPE).</p>	
<p data-bbox="193 775 1369 837">Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est concerné.</p>	
<b>Habitats naturels et flore</b>	
<p data-bbox="193 936 1398 1032">Habitats en présence et enjeu : fruticée calcicole de Cornouiller sanguin sur pente considérée d’enjeu faible (potentialité de restauration d’une pelouse calcicole). Sinon, habitats d’enjeu négligeable (friches, verger de Noyer)</p>	
<p data-bbox="193 1077 1385 1106">Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>	
<p data-bbox="193 1144 1098 1173">Flore invasive : aucune station d’espèce exotique envahissante localisée sur le site.</p>	
<p data-bbox="193 1211 890 1240">Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>	
<b>Faune</b>	
<p data-bbox="193 1335 1398 1476">Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau du verger et de la fruticée. Enjeu faible pour les chiroptères sur l’ensemble des milieux (habitat de chasse). Les prairies situées en marge de la fruticée abritent très localement de l’Origan, plante hôte pour l’Azuré du Serpolet. Les enjeux concernant cette espèce protégée sont considérés comme moyen.</p>	
<p data-bbox="193 1491 1398 1565">Faune patrimoniale : Pipit farlouse, Chardonneret élégant, Verdier d’Europe, Chevêche d’Athéna, Faucon crécerelle, Serin cini, Tourterelle des bois, Azuré du Serpolet.</p>	
<p data-bbox="193 1581 1398 1688">Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes protégés.</p>	
<p data-bbox="193 1715 874 1744">Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>	
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>	
<p data-bbox="193 1839 644 1868">Globalement faible et localement moyen</p>	
<b>Préconisations</b>	

Conservation de la fruticée de Cornouiller sur pente en tant que station potentielle d'une pelouse calcicole en cas de mise en œuvre de mesures de restauration écologique (débranchement, puis pâturage extensif ou fauche exportatrice tardive)

Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence de l'Azuré du Serpolet.

**OAP et mesures**

La zone 1AU doit permettre de renforcer la vocation d'accueil de nouvelles habitations en centre-bourg. L'objectif est de s'appuyer sur les rares accès encore disponibles pour desservir cette zone ouverte à l'urbanisation. La vocation principale de la zone est résidentielle, La grande majorité du site sera donc urbanisée. Néanmoins, un espace vert sera préservé appuyé par l'implantation d'une haie, ce qui aura des bénéfices autant sur les paysages que sur les continuités écologiques et fera office de zone tampon. La partie Est, de fruticée calcicole ne sera conservée qu'en partie.

La ripisylve du ruisseau de la Gravousse a été identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les incidences sont potentiellement significatives en cas de présence de l'Azuré du Serpolet. Des investigations complémentaires sont nécessaires pour statuer sur la présence ou non de l'espèce (juin/juillet).

L'évitement restant la solution à favoriser en premier lieu, et étant donné la localisation de la station, des mesures peuvent être prises afin d'éviter l'impact potentiel : réalisation d'un projet excluant la station végétale, mise en place d'un calendrier de travaux évitant l'impact sur la station et l'espèce...





**Légende**

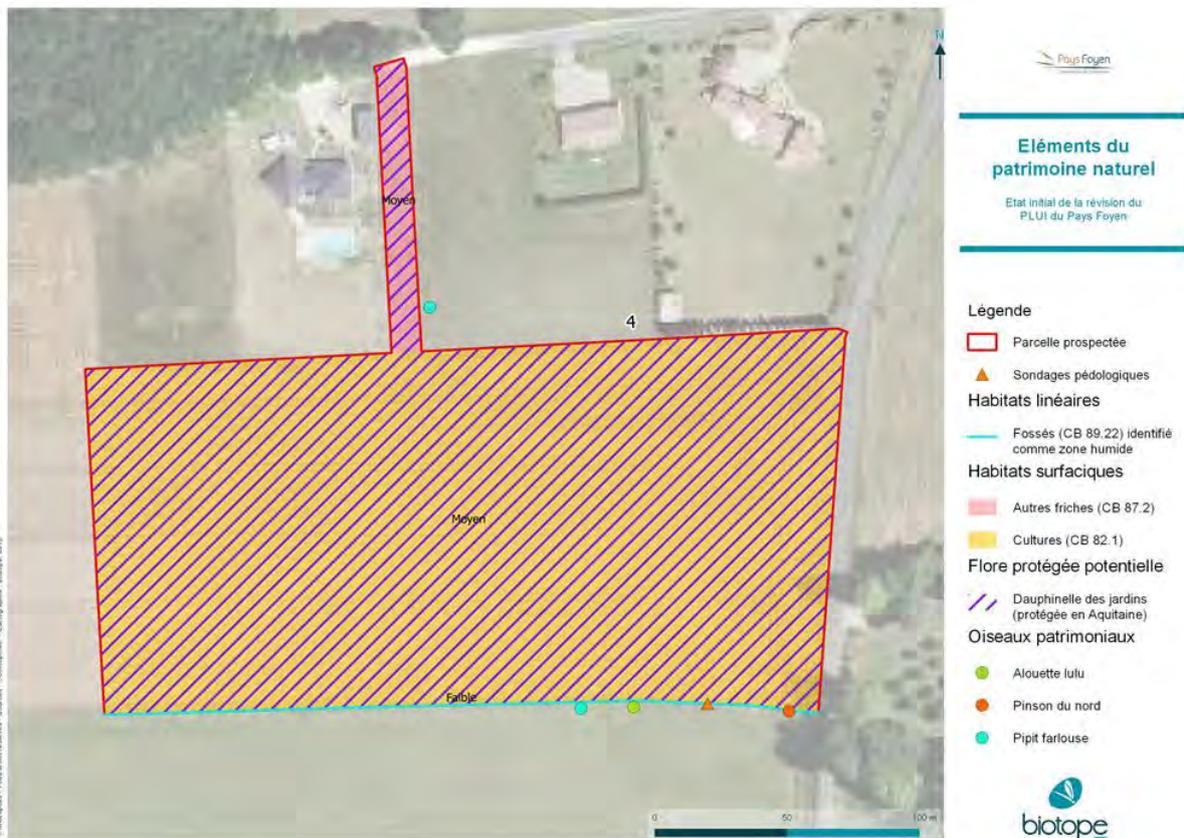
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Périmètre de l'IOAP</li> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>■ Parcelle</li> <li>■ Eau</li> <li>★ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19</li> <li>■ Emplacement réservé</li> <li>■ Espace Boisé Classé</li> <li>■ Périimètre de protection au titre de l'article L. 151-19</li> <li>■ Périimètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitation</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DESERTIE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Voirie existant</li> <li>/// Voirie à créer</li> <li>/// Chemin doux à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Haie à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace verts* à créer</li> <li>■ Espace public à créer</li> </ul> <p>*public ou privés ouvert</p>
---	--	---	---

Site n°4	Commune et Lieu-dit	Ligueux– Les Pauverts
<b>Photos</b>		
 <p data-bbox="196 703 874 734">De gauche à droite : Culture, Friche , Fossé (source : BIOTOPE).</p>		
<p data-bbox="196 775 1374 842">Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p data-bbox="196 938 1286 1005">Habitats en présence et enjeu : habitats d’enjeux négligeables (friche d’accès au nord) à nul (culture intensive).</p>		
<p data-bbox="196 1046 1399 1113">Flore protégée / patrimoniale : ce site présente des potentialités de présence de la Dauphinelle des jardins (<i>Delphinium ajacis</i>), plante messicole protégée en Aquitaine et présente dans des communes proches.</p>		
<p data-bbox="196 1151 1098 1182">Flore invasive : aucune station d’espèce exotique envahissante localisée sur le site.</p>		
<p data-bbox="196 1218 995 1249">Zones humides : le fossé en limite Sud de la culture est une zone humide.</p>		
<b>Faune</b>		
<p data-bbox="196 1346 1399 1413">Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau des cultures et des friches. Enjeu faible pour les chiroptères (habitat de chasse).</p>		
<p data-bbox="196 1442 916 1473">Faune patrimoniale : Alouette lulu, Pinson du Nord, Pipit farlouse.</p>		
<p data-bbox="196 1498 1399 1594">Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation potentielle pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs), le fossé constitue une zone de reproduction et d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p data-bbox="196 1617 874 1648">Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : Faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p data-bbox="196 1744 456 1776">Potentiellement moyen</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p data-bbox="196 1868 1390 1899">Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Dauphinelle des jardins sur le site.</p> <p data-bbox="196 1921 922 1953">Mise en place d’une zone tampon vis-à-vis du fossé (zone humide)</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

La vocation principale de la zone est résidentielle. L'enjeu de la zone est moyen du fait de la présence potentielle de la Dauphinelle des jardins Sans sa présence, l'enjeu de la zone pourrait être qualifié de négligeable. L'unique préconisation de conserver le fossé au sud du site a été retenue au sein de l'OAP par la création d'un espace vert d'une largeur minimale de 10 m. L'OAP prévoit par ailleurs de créer des haies et des espaces verts d'une largeur minimale de 10 m sur l'ensemble de l'interface avec la zone agricole (limite ouest et sud de la zone 1AU), afin de mieux intégrer la zone 1AU dans son environnement naturel et paysager. En parallèle, l'emprise de la zone 1AU a été diminué de moitié entre la phase d'arrêt et d'approbation (le reste étant désormais classé en zone naturelle). Ces mesures réduisent l'incidence négative pressentie sur le patrimoine naturel.

Après consultation auprès du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'a été observée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



Les figures suivantes matérialisent le schéma d'aménagement de l'OAP de Ligeux - Les Pauverts pour l'arrêt du PLU (à gauche), puis son évolution en vue de l'approbation (à droite).



Site n°6	Commune et Lieu-dit	Massugas – Pré Barrat/Bourg
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Ourlet calcicole, Prairie de fauche appauvrie, Pelouse tondue (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : ourlet calcicole à Brachypode penné sur pente, considéré d’enjeu moyen en tant qu’habitat potentiel de la Tulipe sauvage. Sinon, habitats d’enjeux négligeables (prairie de fauche appauvrie, pelouse de parc).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site présente des potentialités de présence de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), plante protégée en France.</p>		
<p>Flore invasive : aucune station d’espèce exotique envahissante localisée sur le site.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide identifiée.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs. Enjeu faible pour les chiroptères (habitat de chasse).</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chevêche d’Athéna, Faucon crécerelle, Chardonneret élégant, Grive mauvis, Grive litorne.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : Moyen</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Moyen</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage et de l’Azuré du Serpolet.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

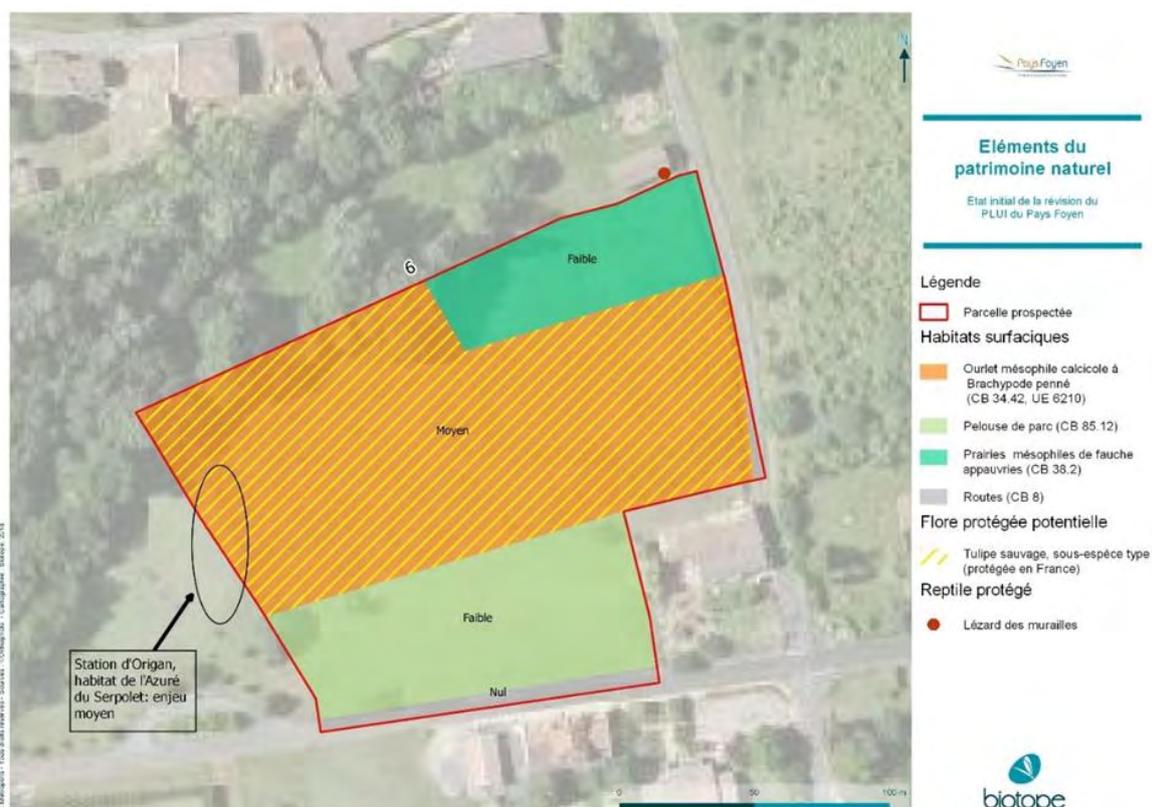
L'enjeu du site est ainsi de rationaliser la consommation d'espaces pour la production de nouveaux logements en cœur de bourg en assurant la cohérence du réseau viaire et la valorisation paysagère de l'opération. Il convient de noter que la taille minimale de l'opération a été réduite entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Par conséquent les boisements et les arbres de hautes tiges localisés au nord seront préservés.

L'OAP prévoit l'implantation d'une haie et le maintien et/ou création d'espaces verts pour préserver, notamment, les percées visuelles sur le boisement. Ainsi, malgré un empiètement partiel de la construction résidentielle sur l'ourlet mésophile, le site est préservé. Cependant, la Tulipe sauvage et l'Azuré du Serpolet sont potentiellement présents à l'ouest du site au niveau de l'ourlet mésophile calcicole à brachypode penné et dont l'interface avec les espaces semi-agricoles doit être traité en espace vert (accompagné de la plantation d'une haie). L'enjeu de la zone est ainsi moyen du fait de la présence potentielle de ces espèces. Sans leur présence, l'enjeu de la zone pourrait être qualifié de négligeable.

*Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été recensée sur le site.*

Les incidences sont potentiellement significatives en cas de présence de l'Azuré du Serpolet. Des investigations complémentaires sont nécessaires pour statuer sur la présence ou non de cet espèce (Juin/juillet pour l'Azuré du Serpolet).

L'évitement restant la solution à favoriser en premier lieu, et étant donné la localisation de la station, des mesures peuvent être prises afin d'éviter l'impact potentiel : réalisation d'un projet excluant la station végétale, mise en place d'un calendrier de travaux évitant l'impact sur la station et l'espèce...





Source : IGN/DCI      conception : Atmetropolis

0 25 50 Mètres

Légende Périème de l'IOAP Bâti lourd Bâti léger Parcelle Eau Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2 Espace Boisé Classé	VOCACTION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES Habitation	PRINCIPES DE DESERTE DU SECTEUR Voie existant Voie à créer largeur minimale d'emprise publique (8) Chemin doux Chemin doux à créer	PRINCIPES DE PLANTATION Arbres à hautes tiges existant Haie à créer Espace verts* *public ou privés ouvert
	ORIENTATIONS URBAINES Patrimoine à préserver		

Site n°7	Commune et Lieu-dit	Pellegrue – La Combette
<b>Photos</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p data-bbox="194 658 911 689"><i>De gauche à droite : Friche prairiale, Bâtiment (source : BIOTOPE).</i></p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : friche prairiale issue d’une ancienne vigne, d’enjeu négligeables.</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialités de présence de flore protégée ou patrimoniale.</p>		
<p>Flore invasive : présence de deux stations d’espèces exotiques envahissantes, l’une à Renouée du japon, l’autre à Bident doré.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide identifiée.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs. Enjeu moyen pour les chiroptères au niveau des bâtiments.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chiroptères, Alouette lulu, Chevêche d’Athéna, Cisticole des joncs, Faucon crécerelle.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone d’alimentation d’espèces protégées (mammifères communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : Faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Globalement faible et localement moyen</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Mise en œuvre de mesures préventives pour éviter la dissémination des terres infestées des plantes invasives (criblage des terres).</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

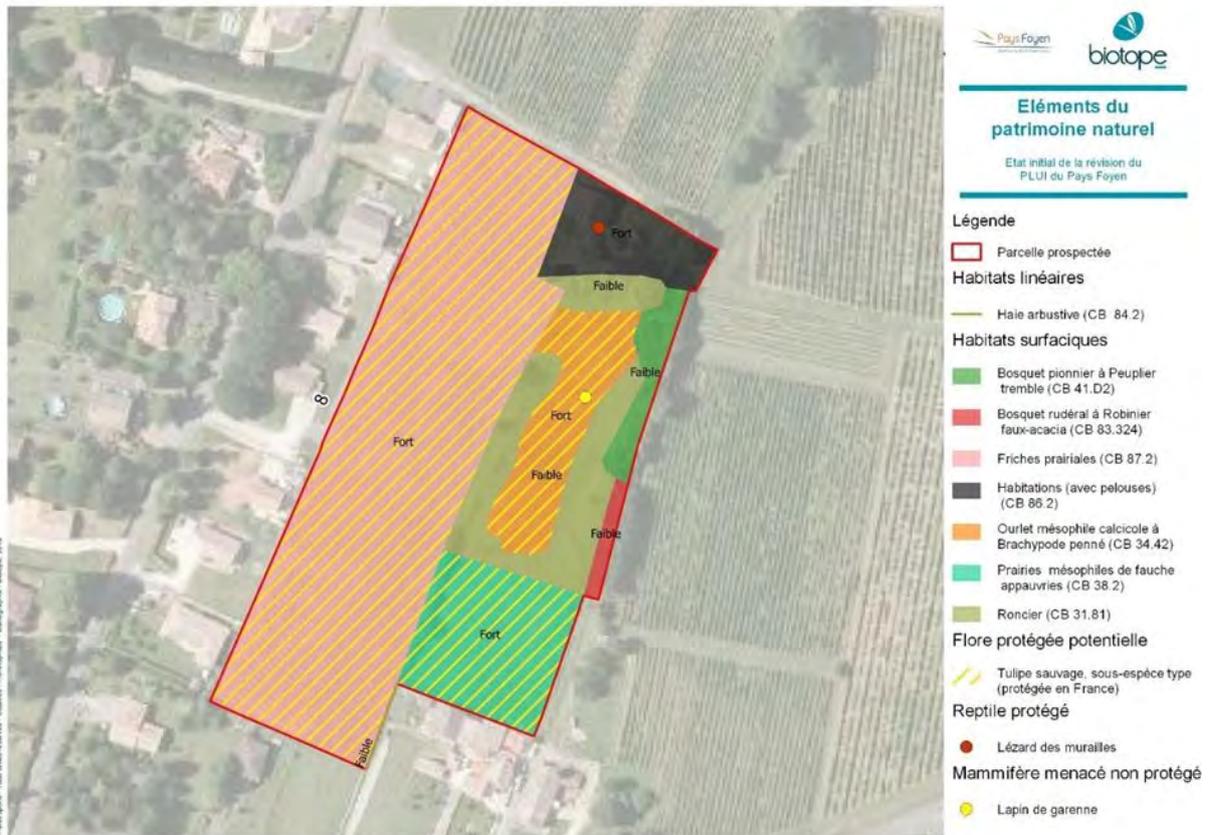
Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, correspond au développement futur d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé au Sud du bourg, et intégré dans un site stratégique d'urbanisation à plus long terme. L'unique zone à enjeu moyen a été supprimée de l'emprise de l'OAP. L'enjeu est faible à nul pour le reste du site. Des haies vont être implantées et espaces vert conservés sur le site ce qui sera favorable aux continuités écologiques du territoire.

Les incidences négatives pressenties sont faibles



Site n°8	Commune et Lieu-dit	Pellegrue – La Grenouillette
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Friche prairiale, Ourlet de <i>Brachypode penné</i>, Hallier de ronce, Haie arbustive, Bosquet de Tremble (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : présence d’un ourlet calcicole à <i>Brachypode penné</i> d’enjeu faible. Sinon, habitats d’enjeux négligeable (friches prairiales, prairie mésophile de fauche appauvrie, roncier, haie arbustive, bosquet de Peuplier tremble) à nul (habitation).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site présente une potentialité de présence de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), espèce protégée en France et présente sur la commune de Pellegrue.</p>		
<p>Flore invasive : présence du Robinier faux-acacia sur talus en limite Sud-Est du site.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide identifiée.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs sur l’ensemble des habitats. Enjeu potentiellement fort pour les chiroptères au niveau du vieux bâtiment et du parc arboré riche en cavité.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chiroptères, Alouette lulu, Chardonneret élégant, Chevêche d’Athéna, Cisticole des joncs, Faucon crécerelle, Linotte mélodieuse, Verdier d’Europe, Lapin de garenne, Pachyure étrusque.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		

Faible et localement fort
Préconisations
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence de la Tulipe sauvage.</p> <p>Eviter la coupe du Robinier pour limiter son expansion par drageonnement.</p> <p>Conservation du vieux bâti et du parc arboré comportant des cavités.</p> <p>Maintien des talus en friches.</p>
OAP et mesures
<p>Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, constitue l'extension Nord du centre-ville de Pellegrue. La vocation principale de la zone est résidentielle. L'OAP envisage une urbanisation en quasi-totalité de la parcelle avec la création de quelques espaces verts. Cependant, l'enjeu de la zone est fort du fait de la présence potentielle de la Tulipe sauvage. Sans sa présence, l'enjeu de la zone pourrait être qualifié de négligeable. La partie Nord-Est classée à enjeu fort du fait de la présence potentielle de chiroptères a été supprimée de l'OAP et classé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p><i>Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, aucune espèce floristique patrimoniale n'a été relevée sur le site.</i></p> <p>Les incidences négatives pressenties sont faibles.</p>

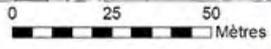




- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau
  - Emplacement réservé
  - Espace Boisé Classé
  - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19
- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitation
  - Taille minimale d'opération

- PRINCIPES DE DESSEIRTE DU SECTEUR**
- Voirie**
- existant
  - à créer
  - 10 largeur minimale d'emprise publique
  - ➔ mutualisation des accès
  - Chemin doux
  - ➔ à créer

- PRINCIPES DE PLANTATION**
- Haie**
- à créer
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace verts \***
- à créer
- \*public ou privés ouvert



Site n°9	Commune et Lieu-dit	Pellegrue – Les judes des moulins
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Friche prairiale, Chemin en limite sud, Parc arboré (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : friches prairiales issues d’anciennes vignes d’enjeu négligeable, mais habitat potentiel de la Tulipe sauvage. Sinon, présence d’un parc arboré d’enjeu négligeable.</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site présente une potentialité de présence de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), espèce protégée en France et présente sur la commune de Pellegrue.</p>		
<p>Flore invasive : présence du Chêne rouge d’Amérique dans le parc arboré.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide identifiée.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs sur l’ensemble des milieux. Enjeu faible pour les chiroptères (habitat des chasse).</p>		
<p>Faune patrimoniale : Alouette lulu, Chevêche d’Athéna, Chardonneret élégant, Cisticole des joncs, Faucon crécerelle, Linotte mélodieuse, Tarier pâtre, Verdier d’Europe, Pachyure étrusque.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs, mammifères), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Faible et localement fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		
<p>Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, est localisé à l’Est du centre-ville le long de la D15. La vocation principale de la zone est résidentielle. L’OAP envisage une urbanisation quasi-totale de la parcelle avec la création de</p>		

quelques espaces verts et l'implantation de haies. Cependant, l'enjeu de la zone est fort du fait de la présence potentielle de la Tulipe sauvage. Sans sa présence, l'enjeu de la zone sera négligeable.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est visible sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



Site n°10	Commune et Lieu-dit	Pellegrue – Jarnac/ ZAE champ de Jamard
<b>Photos</b>		
 <p data-bbox="194 607 1374 674">De gauche à droite : Vigne, Souci des champs au niveau des inter-rangs de la vigne, Grande culture (source : BIOTOPE).</p>		
<p data-bbox="194 712 1401 779">Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : Aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p data-bbox="194 875 1401 943">Habitats en présence et enjeu : vigne d’enjeu négligeable, mais habitat potentiel de la Tulipe sauvage ; Culture sans enjeu, mais habitat potentiel de la Dauphinelle des jardins.</p>		
<p data-bbox="194 983 1401 1117">Flore protégée / patrimoniale : ce site a une potentialité de présence au sein de la vigne de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), espèce protégée en France et présente sur la commune de Pellegrue. De plus, la Dauphinelle des jardins (<i>Delphinium ajacis</i>), protégée en Aquitaine et connue sur la commune de Pellegrue pourrait être présente dans la culture.</p>		
<p data-bbox="194 1155 804 1189">Flore invasive : absence de flore exotique envahissante.</p>		
<p data-bbox="194 1229 724 1263">Zones humides : aucune zone humide identifiée.</p>		
<b>Faune</b>		
<p data-bbox="194 1359 1257 1393">Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs sur l’ensemble des habitats.</p>		
<p data-bbox="194 1411 1007 1444">Faune patrimoniale : Alouette lulu, Linotte mélodieuse, Faucon crécerelle.</p>		
<p data-bbox="194 1462 1401 1574">Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés, zone d’alimentation d’espèces protégées (mammifères communs).</p>		
<p data-bbox="194 1581 874 1615">Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p data-bbox="194 1711 651 1744">Faible mais potentiellement moyen à fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p data-bbox="194 1841 1401 1908">Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage et de la Dauphinelle des jardins.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

La vocation de la zone est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers. Une urbanisation est envisagée sur la quasi-totalité du site. L'enjeu de la zone est moyen du fait de la présence potentielle de la Dauphinelle des jardins et fort par la présence potentielle de la Tulipe sauvage. Sans leur présence, l'enjeu de la zone sera négligeable.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est identifiée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



Site n°11	Commune	Pellegrue
<b>Photos</b>		
		
De gauche à droite : Vignes (source : BIOTOPE).		
Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : aucun zonage n'est présent.		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
Habitats en présence et enjeu : vigne d'enjeu négligeable, mais habitat potentiel de la Tulipe sauvage.		
Flore protégée / patrimoniale : ce site a une potentialité de présence de la Tulipe sauvage ( <i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i> ), espèce protégée en France et présente sur la commune de Pellegrue.		
Flore invasive : abondance du Bident doré, espèce exotique envahissante herbacée au niveau de la vigne.		
Zones humides : aucune zone humide identifiée.		
<b>Faune</b>		
Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs sur la plupart des habitats. Enjeu moyen pour les chiroptères au sein des zones bâties.		
Faune patrimoniale : Chiroptères, Alouette lulu, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe.		
Fonctionnalité : zone de reproduction et d'alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs), zone d'hivernage d'espèces protégées (amphibiens communs), zone d'alimentation d'espèces protégées (mammifères communs), zone de reproduction et d'alimentation d'insectes non protégés.		
Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
Faible mais potentiellement moyen à fort		
<b>Préconisations</b>		
Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence de la Tulipe sauvage.		
Mise en œuvre de mesures préventives (criblage de la terre) en cas d'exportation de terres infestées de Bident doré.		
Vérifier la présence potentielle de chiroptères au sein des bâtiments.		

**OAP et mesures**

La vocation principale de la zone est résidentielle. L'enjeu de la vigne est négligeable, seule la présence potentielle de la Tulipe sauvage pourrait modifier cet enjeu. Le secteur d'enjeu moyen vis-à-vis des chiroptères est supprimés de l'OAP. De plus, un espace vert assez large va être créé, de même que des haies implantées.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est inventoriée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.

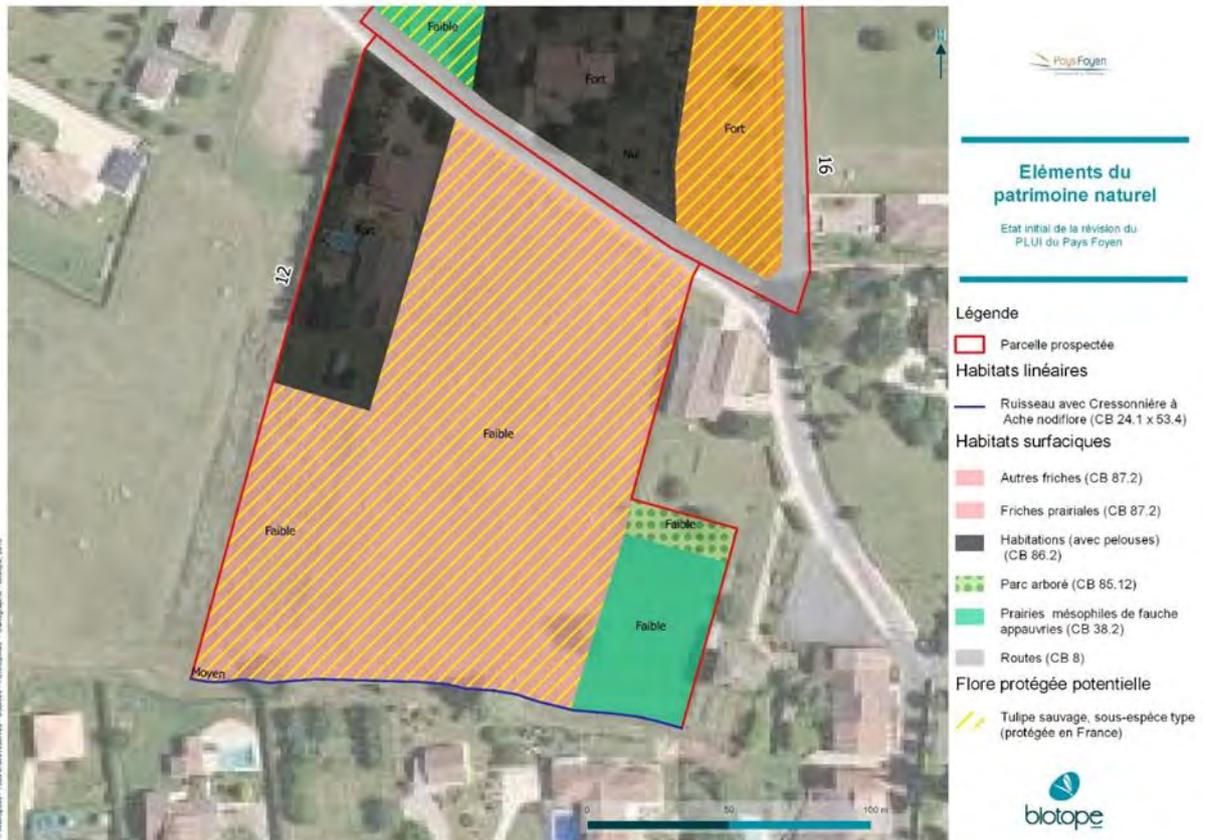


Site n°12	Commune et Lieu-dit	Pineuilh – La Croix de Pineuilh/vieux bourg
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Friche prairiale, Prairie mésophile appauvrie, Ruisseau à cressonnière d’Ache nodiflore (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats surfaciques d’enjeu négligeable (friche prairiale issue d’une ancienne vigne, autre friche, prairie mésophile de fauche appauvrie) à nul (habitation). Présence en limite Sud de la zone d’un ruisseau abritant une Cressonnière à Ache nodiflore, considérée d’enjeu faible.</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site a une potentialité de présence de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), espèce protégée en France et présente sur la commune de Pellegrue.</p>		
<p>Flore invasive : une station d’Herbe de la pampa est localisée au sud du site.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs, les oiseaux migrateurs et les lépidoptères au niveau des prairies. Enjeu faible pour les amphibiens au niveau des fossés et prairies. Enjeu moyen pour les Odonates au niveau du fossé.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Pipit farlouse, Hespérie du Chiendent, Agrion de Mercure</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs, amphibiens communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : Faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Globalement faible et localement moyen</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Conservation d’une zone tampon autour du fossé.</p>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

La vocation principale de la zone est résidentielle. L'ensemble de la zone va être urbanisée. Seul un espace vert va être conservé en accord avec les préconisations de l'expert écologue par rapport à la conservation d'une zone tampon autour du fossé.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est répertoriée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



Site n°13	Commune et Lieu-dit	Sainte Foy la Grande – La Pitrerie / ZAE Boucharts
<b>Photos</b>		
		
De gauche à droite : Friche prairiale, Pelouse tonduée, Ruisseau à cressonnière d'Ache nodiflore (source : BIOTOPE).		
Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage n'est présent.		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
Habitats en présence et enjeu : Habitats surfaciques d'enjeu négligeable (friches prairiales issues d'anciennes vignes, pelouse tonduée) à nul (habitation, bassin de collecte des eaux pluviales, fossé temporaire). Présence en travers de la zone d'un ruisseau abritant une Cressonnière à Ache nodiflore, considérée d'enjeu faible.		
Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.		
Flore invasive : une station de Bident doré en limite Sud-Est du site.		
Zones humides : aucune zone humide n'est présente sur le site.		
<b>Faune</b>		
Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau des parcs arborés et des prairies. Enjeu potentiellement fort pour les chiroptères au sein des zones bâties et des parcs arborés. Les prairies représentent des habitats à enjeux faibles pour la faune.		
Faune patrimoniale : Chardonneret élégant, Chevêche d'Athéna, Cisticole des joncs, Faucon crécerelle, Tarier pâtre, Crapaud calamite, Chiroptères, Agrion de Mercure.		
Fonctionnalité : zone de reproduction et d'alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, amphibiens, reptiles communs, mammifères communs), zone de halte pour des espèces protégées d'oiseaux, zone d'hivernage d'espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction et d'alimentation d'insectes protégés.		
Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
Globalement faible et localement moyen à fort		
<b>Préconisations</b>		
Conserver le parc arboré.		

Mise en place d'une bande tampon autour du fossé et du bassin artificiel.

Mise en œuvre de mesures préventives (criblage de la terre) en cas d'exportation de terres infestées de Bident doré.

**OAP et mesures**

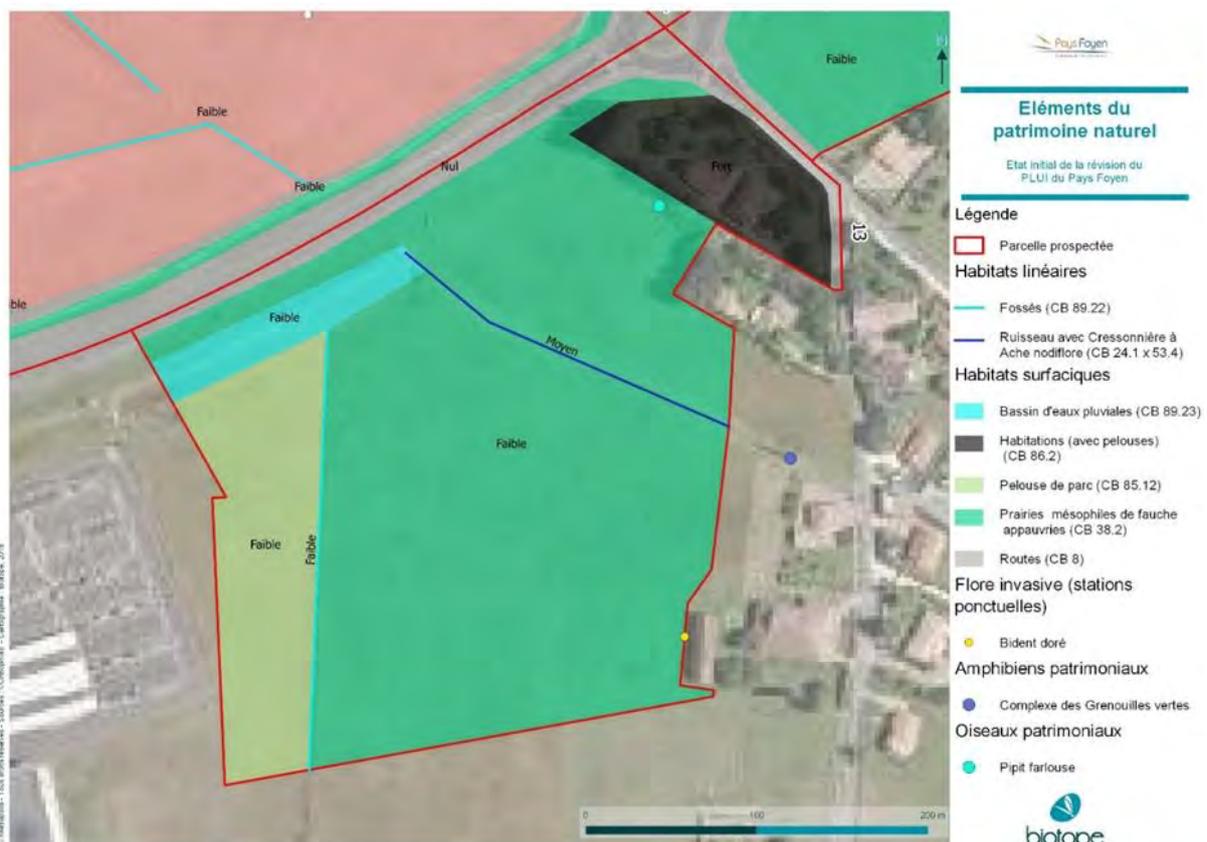
La vocation de la zone 1AUx est l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers. L'intégralité de la zone va être urbanisée sauf le secteur au nord présentant un enjeu fort pour les chiroptères.

La réalisation de plantations d'arbres de hautes tiges devant permettre de faire écrans aux nuisances (sonores, visuelles, etc.) inscrite dans l'OAP permettra également de réduire la dégradation de la fonctionnalité écologique du site. Ainsi, ces linéaires arborés pourront être utilisés par certaines espèces telles que les chauves-souris comme axe de transit pour se déplacer vers des habitats de chasse.

Une zone tampon a été préconisée par l'expert écologue pour préserver le bassin artificiel localisé au nord-ouest du site et les fossés attenants. Bien que ces éléments ne soient pas cartographiés au sein du schéma d'orientation d'aménagement, l'OAP inscrit dans son programme d'aménagement la poursuite de l'aménagement des noues paysagères le long de la RD936 sur les espaces non constructibles (incluant le bassin artificiel). Il est également précisé que les fossés drainants présents sur le site devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagement afin de maintenir les fonctionnalités d'écoulements des eaux pluviales du bassin versant.

Les incidences négatives pressenties sont faibles à moyennes au regard de l'emprise importante de la zone 1AU qui pourrait potentiellement générer une perte d'habitat d'espèces (habitat de chasse pour les chauves-souris, par exemple) et potentiellement la destruction des fossés existants.

Notons que l'OAP comprend une zone 1AUx d'une surface de 54 357 m<sup>2</sup> et une zone 2AUx de 39 141 m<sup>2</sup>. Au regard de la réglementation en vigueur, une étude d'impact pourrait être demandée au porteur de projet.



Site n°16	Commune et Lieu-dit	Pineuilh – Bologne Sud-Est
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Ourlet mésophile calcicole, Friche prairiale (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats surfaciques d’enjeu fort pour un Ourlet mésophile calcicole enrichi en espèces des pelouses calcicoles (Orchidées) situé au Sud-Est de la zone. Sinon, habitat d’enjeux négligeable (prairie mésophile de fauche appauvrie) à nul (habitations)</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site présente une potentialité de présence de la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), espèce protégée au plan national.</p>		
<p>Flore invasive : aucune station n’est localisée sur le site.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu potentiellement fort pour les chiroptères au niveau des zones bâties et des parcs arborés. Enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau des parcs arborés et des prairies. Enjeu faible pour les lépidoptères au niveau des prairies sèches.</p> <p>Faune patrimoniale : Serin cini, Chardonneret élégant, Hespérie du Chiendent, Chiroptères</p> <p>Fonctionnalité : Zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs, mammifères communs, chiroptères), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction d’insectes non protégés.</p> <p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Globalement faible et localement fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage.</p> <p>Conservation du parc arboré et des espaces de pelouses sèches</p>		

**OAP et mesures**

La vocation de la zone est résidentielle. L'ensemble des secteurs à enjeux faible vont être urbanisés. Les secteurs à enjeux forts vont être conservés. Les préconisations des experts précisant une conservation des espaces de pelouses sèches et du parc arboré ont été prises en compte.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est identifiée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



Site n°17	Commune et Lieu-dit	Pineuilh – Stade Le Marchet
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Pelouse à Chiendent pied-de-poule, Conyze de Barcelone sous la barrière (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats surfaciques d’enjeux négligeable (pelouse rudéralisée à Chiendent pied-de-poule correspondant à une ancienne pelouse tondue) à nul (bâtiment).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p>Flore invasive : abondance de la Conyze de Barcelone sur le pourtour de la pelouse.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau des bâtiments. Enjeu potentiellement fort pour les chiroptères sur ces mêmes habitats. Les prairies représentent des habitats à enjeux faibles pour la faune.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chevêche d’Athéna, Crapaud calamite, Chiroptères</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs), zone d’alimentation pour des espèces protégées (mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces patrimoniales protégées, zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : nul</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Globalement faible et localement fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Vérifier la présence de Chiroptères et d’oiseaux nicheurs dans les bâtiments abandonnés</p>		
<p>Vérifier la non présence de dépressions humides favorables à la reproduction du Crapaud calamite</p>		

Maintien d'une zone tampon de milieux ouverts au Nord-Est de la parcelle

**OAP et mesures**

La vocation du site est résidentielle. L'ensemble des secteurs à enjeux faible vont être urbanisés. Les secteurs à enjeux forts vont être conservés par la création d'une zone tampon. Aussi, des haies vont être implantées.

Les incidences négatives pressenties sont faibles



  
**Éléments du patrimoine naturel**  
 Etat initial de la révision du PLUI du Pays Foyen

- Légende**
- Parcelle prospectée
  - ▲ Sondages pédologiques
  - Habitats surfaciques**
  - Habitations (avec pelouses) (CB 86.2)
  - Pelouse de parc (CB 85.12)
  - Routes (CB 8)
  - Amphibiens patrimoniaux**
  - Crapaud calamite



© Mairie de Foyen - Tous droits réservés - Sources : ©Orthopix - Cartographie - Biotopie 2018

Site n°20	Commune et Lieu-dit	Pineuilh – Mouret
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Parc arboré, Habitation, Tapis de plantules de Chêne rouge d’Amérique (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats d’enjeux négligeable (parc arboré) à nul (habitation).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p>Flore invasive : plusieurs stations d’espèces exotiques envahissantes (Chêne rouge d’Amérique, Herbe de la pampa) à l’Est de la parcelle</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau du parc arboré. Enjeu potentiellement fort pour les chiroptères au sein des bâtiments.</p>		
<p>Faune patrimoniale : chiroptères, Chevêche d’Athéna, Faucon crécerelle, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Verdier d’Europe</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Faible et localement fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Destruction des arbres ornementaux envahissants (Chêne rouge...)</p>		
<p>Plantation de haies</p>		
<p>Vérification de la présence de Chiroptères dans le bâtiment.</p>		

### OAP et mesures

La vocation de la zone est l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux. L'aménagement économique de la zone se réalisera sur la quasi-totalité de la zone. L'enjeu est faible sur une grande partie de cette zone. Cependant, la présence potentielle de chiroptères au sein du bâtiment central rend cet espace à enjeu potentiellement fort. Sans leur présence, l'enjeu pourrait être qualifié de négligeable. L'OAP prévoit un traitement paysager au sud de la parcelle afin de créer un espace tampon avec la vocation résidentielle à proximité. Ce traitement paysager sera assuré par la plantation d'arbres de hautes tiges favorable à la biodiversité.

L'OAP prévoit également la création d'un équipement de résorption des eaux pluviales qui, selon sa configuration et ses caractéristiques techniques, peut être favorable à la biodiversité de proximité.

Les incidences sont potentiellement significatives en cas de présence de chiroptère. Des investigations complémentaires sont nécessaires pour statuer sur la présence ou non de l'espèce (juin/juillet).

Toutefois, en cas de présence avérée, Toutefois, en cas de présence avérée, la mise en place d'un planning adapté de travaux permettra de limiter fortement les incidences négatives :

- Evitement des périodes d'hibernation (décembre à février) et/ou de reproduction et mise-bas (mai à septembre) pour les chauves-souris.



Site n°23	Commune et Lieu-dit	Pineuilh – Chury
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Pelouse tondue, verger de Noyer, Haie de Noisetier (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : habitats d’enjeu négligeable (verger de Noyer, haie de Noisetier, pelouse de parc).</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p>Flore invasive : aucune station d’espèce exotique envahissante localisée sur le site.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs au niveau des vergers. Enjeu potentiellement fort pour les chiroptères sur ces mêmes habitats.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chiroptères, Chardonneret élégant, Verdier d’Europe</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens communs), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : nul</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Faible mais potentiellement fort localement</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Conservation des bâtiments abandonnés et du verger ou vérifier au préalable la présence de chiroptères/oiseaux nicheurs.</p>		
<b>OAP et mesures</b>		

La vocation principale de la zone est résidentielle. La quasi-totalité de la parcelle sera urbanisée. Néanmoins des interfaces d'espaces verts seront préservés avec les constructions existantes à l'Est (les arbres existants seront conservés) et avec les constructions existantes à l'Ouest où sera plantée une haie afin de limiter les conflits d'usage. L'enjeu est fort sur la zone de bâti et sur le verger, du fait de la présence potentielle de chiroptères et/ou d'oiseaux nicheurs. Sans leur présence, l'enjeu sera négligeable.

Les incidences sont potentiellement significatives en cas de présence de chiroptères et/ou d'oiseaux nicheurs. Des investigations complémentaires sont nécessaires pour statuer sur la présence ou non des espèces (juin/juillet).

Toutefois, en cas de présence avérée, la mise en place d'un planning adapté de travaux permettra de limiter fortement les incidences négatives :

- Evitement des périodes de reproduction pour les oiseaux nicheurs (soit de avril à juillet-août)
- Evitement des périodes d'hibernation (décembre à février) et/ou de reproduction et mise-bas (mai à septembre) pour les chauves-souris.



Site n°24	Commune et Lieu-dit	La Roquille– L’Eglise
<b>Photos</b>		
		
<p>De gauche à droite : Prairie de fauche appauvrie, Roncier de bordure en limite sud (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : prairie de fauche appauvrie considérée d’enjeu négligeable. Roncier bordant la prairie au sud.</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>		
<p>Flore invasive : absence d’espèces végétales exotiques envahissantes.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs. Enjeu faible pour les mammifères au niveau de la prairie. enjeu moyen pour les chiroptères au sein des bâtiments.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Chiroptères, Pachyure étrusque, Chevêche d’Athéna, Cisticole des joncs, Faucon crécerelle, Tarier pâtre.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Faible et potentiellement moyen localement</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Mesures préventives de non-exportation d’espèces invasives en cas de travaux.</p>		
<p>Vérifier la présence de chiroptères au sein des bâtiments.</p>		

**OAP et mesures**

La vocation principale de la zone est résidentielle. La quasi-totalité de la zone va être urbanisée excepté le bord Est qui sera laissé en espace vert. Les enjeux sont faibles sur la quasi-totalité de la zone et moyens sur le bord Est du fait de la présence potentielle de chiroptères dans les bâtiments. Ces bâtiments seront préservés car ils font partis des jardins du voisinage et une zone tampon sera préservée pour limiter les nuisances.

Les incidences négatives pressenties sont faibles



Site n°25	Commune et Lieu-dit Saint-Avit-Saint-Nazaire – Binou / Pourges les Grandes
<b>Photos</b>	
 <p data-bbox="196 689 938 723">De gauche à droite : Prairie de fauche appauvrie (source : BIOTOPE).</p>	
<p data-bbox="196 768 1393 831">Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>	
<b>Habitats naturels et flore</b>	
<p data-bbox="196 925 1289 958">Habitats en présence et enjeu : prairie de fauche moyennement appauvrie considérée d’enjeu faible</p>	
<p data-bbox="196 992 1393 1025">Flore protégée / patrimoniale : ce site ne présente pas de potentialité pour la flore patrimoniale ou protégée.</p>	
<p data-bbox="196 1070 954 1104">Flore invasive : absence d’espèces végétales exotiques envahissantes.</p>	
<p data-bbox="196 1137 890 1171">Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>	
<b>Faune</b>	
<p data-bbox="196 1272 1393 1335">Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs sur l’ensemble des habitats. Enjeu moyen pour les chiroptères au sein des bâtiments.</p>	
<p data-bbox="196 1350 1393 1413">Faune patrimoniale : Chiroptères, Chevêche d’Athéna, Faucon crécerelle, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Moineau friquet, Serin cini, Verdier d’Europe.</p>	
<p data-bbox="196 1440 1393 1547">Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, chiroptères, reptiles communs, mammifères communs), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>	
<p data-bbox="196 1574 874 1608">Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>	
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>	
<p data-bbox="196 1697 643 1731">Globalement faible et localement moyen</p>	
<b>Préconisations</b>	
<p data-bbox="196 1821 1066 1854">Mesures préventives de non-exportation d’espèces invasives en cas de travaux.</p>	
<p data-bbox="196 1888 826 1921">Vérifier la présence de chiroptères au sein des bâtiments.</p>	

### OAP et mesures

La vocation principale de la zone est résidentielle. Les enjeux sont faibles sur l'ensemble de la zone pour la faune, la flore et les habitats. Seul un secteur a un enjeu moyen du fait de la potentielle présence de chiroptères au sein des bâtiments. L'OAP prévoit une urbanisation de l'ensemble de la parcelle. Néanmoins, les bâtis existants sont préservés ainsi que les haies. De plus un espace vert sera créé à l'extrémité Ouest de la parcelle.

Les incidences négatives pressenties sont faibles



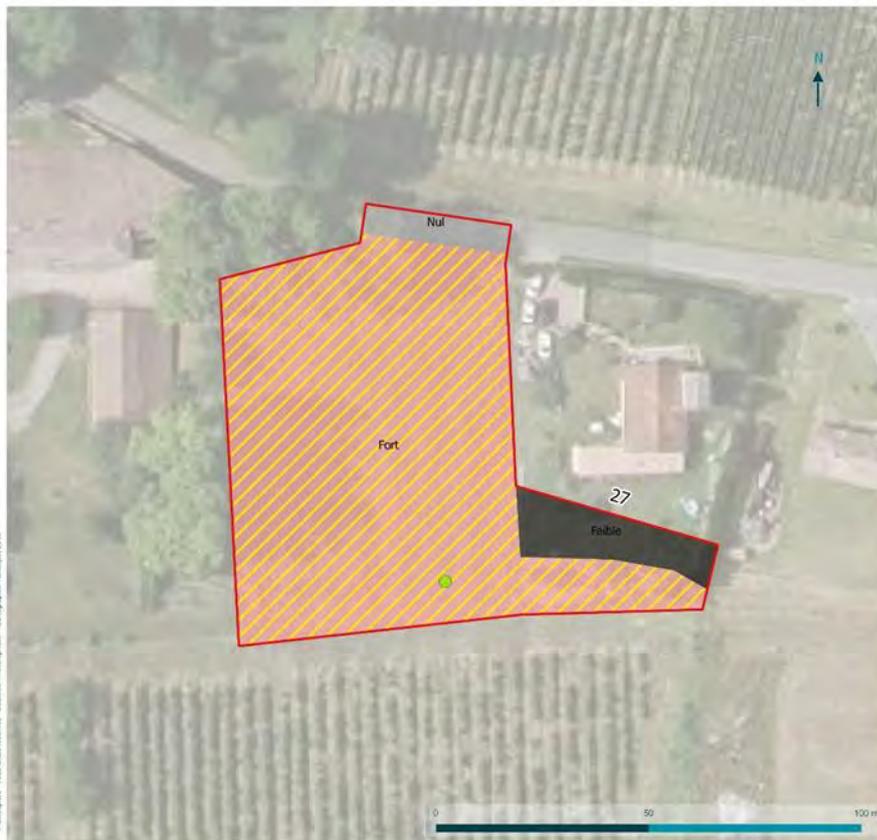
Site n°27	Commune et Lieu-dit	Saint-Quentin-De-Caplong – Choteau
<b>Photo</b>		
		
<p>De gauche à droite : Friche prairiale (source : BIOTOPE).</p>		
<p>Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d’inventaire : aucun zonage n’est présent.</p>		
<b>Habitats naturels et flore</b>		
<p>Habitats en présence et enjeu : friche prairiale issue d’une ancienne vigne, considérée d’enjeu négligeable, mais habitat potentiel de la Tulipe sauvage.</p>		
<p>Flore protégée / patrimoniale : ce site a abrité la Tulipe sauvage (<i>Tulipa sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>), plante protégée en France, selon les dires de son propriétaire. Elle y est donc encore potentiellement présente.</p>		
<p>Flore invasive : absence d’espèces végétales exotiques envahissantes.</p>		
<p>Zones humides : aucune zone humide n’est présente sur le site.</p>		
<b>Faune</b>		
<p>Habitat à enjeu pour la faune : enjeu faible pour les oiseaux nicheurs. Des enjeux potentiellement forts pour les chiroptères sont présents sur la marge nord de la parcelle, au niveau des alignements d’arbre.</p>		
<p>Faune patrimoniale : Alouette lulu, Chevêche d’Athéna, Faucon crécerelle, Tarier pâtre.</p>		
<p>Fonctionnalité : zone de reproduction et d’alimentation pour des espèces protégées (oiseaux nicheurs, reptiles communs), zone d’alimentation pour des espèces protégées (mammifères communs, chiroptères), zone d’hivernage d’espèces protégées (amphibiens), zone de reproduction et d’alimentation d’insectes non protégés.</p>		
<p>Intérêt de la zone en matière de continuité écologique : faible</p>		
<b>Intérêt écologique de la zone :</b>		
<p>Faible mais potentiellement fort</p>		
<b>Préconisations</b>		
<p>Prospection à la bonne période pour vérifier la présence ou l’absence de la Tulipe sauvage.</p>		

**OAP et mesures**

La vocation principale de la zone est résidentielle. La quasi-totalité de la parcelle sera urbanisé. Néanmoins des interfaces d'espaces verts seront préservées entre la zone agricole et la future zone résidentielle, de même entre le bâti existant et la future zone résidentielle. L'enjeu est fort sur la zone du fait de la présence potentielle de la Tulipe sauvage. Sans sa présence, l'enjeu sera négligeable.

Après consultation du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique et l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de la Nouvelle Aquitaine, **aucune espèce floristique patrimoniale n'est inventoriée sur le site.**

Les incidences négatives pressenties sont faibles.



  
**Éléments du patrimoine naturel**  
 Etat initial de la révision du PLUI du Pays Foyen

**Légende**

- Parcelle prospectée
- Habitats surfaciques**
- Fiches prairiales (CB 87.2)
- Habitations (avec pelouses) (CB 86.2)
- Routes (CB 8)
- Flore protégée potentielle**
- Tulipe sauvage, sous-espèce type (protégée en France)
- Oiseaux patrimoniaux**
- Alouette lulu



## C. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES D'INTÉRÊT POUR L'ENVIRONNEMENT

Secteurs étudiés	Intérêt écologique de la zone		Incidences négatives de l'aménagement	Mesures mises en place	Prospection à la bonne période
	Globalement	Faible			
1 - Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt – Le Trassil	Globalement	Faible	Faibles globalement mais fortes localisés	Bande espace vert	Non
	Localement	Moyen et fort			
2 - Les Leves-et-Thoumeyragues – Bidet	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Conservation des Fossés Implantation de haie Création d'espace vert	Oui : Azuré du Serpolet
	Localement	Moyen			
3 - Les Leves-et-Thoumeyragues – Eglise de Lèves	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Préservation d'espace vert Implantation de haies	Oui : Azuré du Serpolet
	Localement	Moyen			
4 - Ligueux– Les Pauverts	Globalement	Moyen	Faible sans flore préservée	Conservation du fossé Implantation de haie Conservation espace vert	Oui : Azuré du Serpolet
	Localement				
6 - Massugas – Pré Barrat	Globalement	Moyen	Négligeable sans flores préservées	Conservation arbres de hautes tiges Implantation de haies Création d'espace vert	Oui : Azuré du Serpolet et Tulipe Sauvage
	Localement				
7 - Pellegrue – La Combette	Globalement	Faible	Faibles	Implantation de haie Conservation d'espace vert	Non
	Localement	Moyen			
8 - Pellegrue – La Grenouillette	Globalement	Faible	Faibles	Bandes espaces verts	Oui : tulipe sauvage
	Localement	Fort			
9 - Pellegrue – Les judes	Globalement	Faible	Négligeable	Implantation de haie Bande d'espace vert /zone tampon	Oui : tulipe sauvage
	Localement	Fort			
10 - Pellegrue – Jarnac	Globalement	Faible	Négligeables	Implantation de haie Conservation espace vert	Oui : Tulipe sauvage et Dauphinelle des jardins
	Localement	Moyen et fort			
11 - Pellegrue	Globalement	Faible	Négligeables	Implantation de haie	

	Localement	Moyen et fort		Conservation large espace vert	Oui : Tulipe sauvage
12 - Pineuilh – La Croix de Pineuilh	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Création zone tampon autour du fossé	Oui : chiroptères et tulipe sauvage
	Localement	Moyen		Conservation des bâtiments (chiroptères)	
13 - Sainte Foy la Grande – La Pitrierie	Globalement	Faible	Moyenne (prise en compte zone tampon)	Conservation du bâtiment (chiroptères)	Non
	Localement	Moyen et fort		Conservation d'espace vert Implantation de haie	
16 - Pineuilh – Bologne Sud-Est	Globalement	Faible	Faibles	Conservation bâtiment (chiroptères)	Non
	Localement	Fort			
17 - Pineuilh – Stade Le Marchet	Globalement	Faible	Faibles	Création d'une zone tampon	Non
	Localement	Fort		Implantation de haie	
20 - Pineuilh – Mouret	Globalement	Faible	Négligeables sans espèce protégé	Traitement paysager	Oui : chiroptères
	Localement	Fort		Plantation d'arbres de hautes tiges	
23 - Pineuilh – Chury	Globalement	Faible	Négligeables sans espèces protégés	Interface d'espace vert	Oui : chiroptères et oiseaux nicheurs
	Localement	Fort		Implantation de haie	
24 - La Roquette– L'Eglise	Globalement	Faible	Faibles	Conservation des bâtiments (chiroptères)	Non
	Localement	Moyen		Création d'une zone tampon	
25 - Saint-Avit-Saint-Nazaire – Binou	Globalement	Faible	Faibles	Conservation des bâtiments (chiroptères)	Non
	Localement	Moyen		Conservation des haies	
27 - Saint-Quentin-De-Caplong – Choteau	Globalement	Faible	Négligeables sans flore protégée	Interfaces d'espace vert	Oui : Tulipe sauvage
	Localement	Fort		Implantation de haie	

	Incidences faibles
	Incidences faibles sous condition de non présence des espèces ou essences protégées
	Incidences moyennes

L'inventaire des sites réalisé par les experts écologues en novembre 2018 ne permettait d'acter sur les incidences potentielles de 13 OAP.

Après consultation du Conservatoire Botanique Nationale Sud-Atlantique en décembre, aucune espèce floristique patrimoniale ne s'est avérée présente sur 9 OAP présentant une potentialité de présence de flore protégée. Néanmoins, le CBN précise que ces données floristiques ne sont pas exhaustives. Il invite à engager des investigations et études nécessaires à la bonne période soit en mars pour la Tulipe Sauvage et juin-juillet pour la Dauphinelle des jardins, afin d'être sûr de leur absence sur les 9 OAP.

## 5. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

### A. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

#### a. Cadrage préalable

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite directive « Habitats / faune / flore ». Ce texte vient compléter la directive 2009/147/EC, dite directive « Oiseaux ». Les sites du réseau Natura 2000 sont proposés par les Etats membres de l'Union européenne sur la base de critères et de listes de milieux naturels et d'espèces de faune et de flore inscrits en annexes des directives.

- L'article 6 de la directive « Habitats / faune / flore » introduit deux modalités principales et complémentaires pour la gestion courante des sites Natura 2000 :
- La mise en place d'une gestion conservatoire du patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de leur désignation ;
- La mise en place d'un régime d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible d'avoir un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites et plus globalement sur l'intégrité de ces sites.

La seconde disposition est traduite en droit français dans les articles L414-4 & 5 puis R414-19 à 29 du code de l'environnement. Elle prévoit la réalisation d'une « évaluation des incidences Natura 2000 » pour les plans, programmes, projets, manifestations ou interventions inscrits sur :

- Une liste nationale d'application directe, relative à des activités déjà soumises à un encadrement administratif et s'appliquant selon les cas sur l'ensemble du territoire national ou uniquement en sites Natura 2000 ;
- Une première liste locale portant sur des activités déjà soumises à autorisation administrative, complémentaire de la précédente et s'appliquant dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin ;
- Une seconde liste locale, complémentaire des précédentes, qui porte sur des activités non soumises à un régime d'encadrement administratif (régime d'autorisation propre à Natura 2000).

#### b. Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1 et s.) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents d'urbanisme doivent aussi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

Elle est prévue par la Directive « Habitats, Faune, Flore » (art 6, § 3 et 4). En France, il y a eu une transposition incorrecte, l'article L414-4 du code de l'environnement a donc été modifié et le premier texte d'application est le décret n° 2010-365 du 09/04/2010. Les textes juridiques relatifs à cette évaluation sont, en grande partie, codifiés dans le code de l'environnement (art L414-4, R 414-19 à R 414-26) et dans le code de l'urbanisme (art R122-2).

### c. Objectifs de la démarche

Les objectifs d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 sont les suivants :

- Attester ou non de la présence des espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites NATURA 2000 sur l'aire d'étude, et apprécier l'état de conservation de leurs populations ;
- Apprécier les potentialités d'accueil de l'aire d'étude vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulier en provenance des sites Natura 2000 (définition des habitats d'espèces sur l'aire d'étude) ;
- Etablir la sensibilité écologique des espèces et habitats d'intérêt européen par rapport au projet ;
- Définir la nature des incidences induites par ce projet sur les espèces et habitats concernés ;
- Définir les mesures d'atténuation des incidences prévisibles du projet ;
- Apprécier le caractère notable ou non des incidences du projet intégrant les mesures précédentes sur les espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000.

### d. Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de PLUi

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Foyen recense à ce jour 2 sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat Faune Flore :

- La Dordogne - FR7200660 (DOCOB, janvier 2013),
- Le réseau hydrographique du Dropt - FR7200692 (DOCOB, mai 2015).

Il est donc envisageable que certains habitats et espèces floristiques et faunistiques, ayant conduit à la désignation de ces deux sites Natura 2000 puissent être présents sur le territoire du PLUi et donc potentiellement impactés par le projet. L'analyse des incidences sera focalisée sur ces habitats et espèces, conformément à la réglementation.

Les autres sites Natura 2000 sont situés à plus de 20 km du territoire : aucune analyse des incidences ne sera donc réalisée pour ces sites Natura 2000 au vu de la distance qui les sépare du territoire du PLUi.



## Le réseau Natura 2000 sur le territoire



Révision du PLU du Pays Foyen



© Communauté de Communes du Pays Foyen - Tous droits réservés - Sources : IGN (2015), © DREAL Nouvelle Aquitaine  
Cartographie : Biotope, 2018

**Réseau Natura 2000**

■ Périmètre de site Natura 2000

**Réseau hydrographique**

— Cours d'eau permanent  
— Cours d'eau intermittent

### e. Présentation succincte des sites Natura 2000

#### ▪ LA DORDOGNE

Le site Natura 2000 « La Dordogne » (n° FR 7200660) est une zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive Habitat et correspond au lit mineur de la rivière Dordogne dans les départements de la Dordogne et de la Gironde.

Le site est donc composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. Il présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site. Les inventaires réalisés ont permis d'identifier, en 2012, 3 habitats naturels et 13 espèces - d'intérêt communautaire.

**Sur le Pays Foyen, seules les communes d'Eynesse, Saint-André-et-Appelles, Sainte-Foy-La-Grande, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Saint-Avit-Saint-Nazère sont couvertes par le site Natura 2000 « Dordogne ».**

#### ▪ LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DU DROPT

Le site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt » (n° FR 7200692) est une zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive Habitat situé dans la partie Nord-Est de la région Aquitaine et s'étendant sur les départements de la Gironde et du Lot-et-Garonne.

Le site couvre une superficie de 6141 hectares et comprend la partie aval du bassin versant : de la confluence du Dropt avec la Garonne à la commune d'Allemans-du-Dropt en Lot-et-Garonne. Son identification est notamment due à la présence du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et d'habitats naturels remarquables qui présentent des enjeux de conservation majeurs en Europe. Au total, aucun habitat d'intérêt communautaire ont été recensés sur les 47 milieux naturels inventoriés et 3 espèces d'intérêt communautaire.

**Sur le Pays Foyen, seules les communes d'Auriolles, de Pellegrue, Landerrouat et Riocaud sont couvertes par le site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt ».**

## B. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES GLOBALES DU PLU SUR NATURA 2000 À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

### a. Analyse des incidences potentielles du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire

#### ▪ LA DORDOGNE (N° FR7200660)

Au sein du DOCOB, 4 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés dont 1 prioritaires en raison de leur état de conservation préoccupant :

- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus alutinos* et *Fraxinus excelsior* (Prioritaire)
- 3260 : Les rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculon fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*
- 3270 : Les rivières avec berges vaseuses avec végétation du *chenopodion rubri p.p* et du *Bidention tripartitae p.p*

- 3150 : Les lacs eutrophes naturels avec végétation à Magnopotamion ou de l'Hydrocharition

Le tableau suivant présente de manière synthétique les habitats naturels d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation de ce site Natura 2000 détaillé au sein du Formulaire Standard de Données :

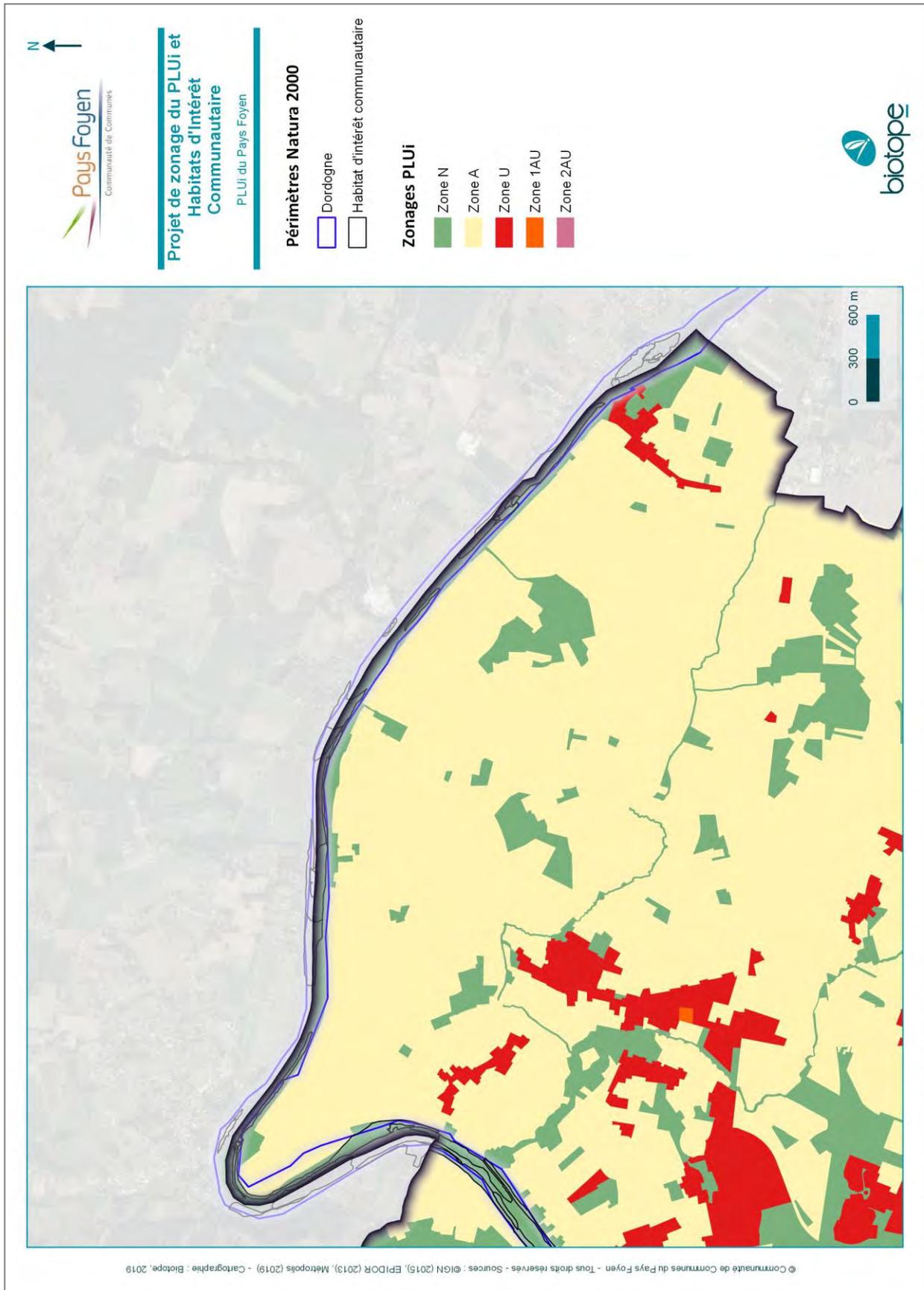
Code	Intitulé	Habitat prioritaire
91E0	Forêts alluviales a <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i>	Oui
6430	Mégaphorbiais riveraines	Non
3260	<i>Les rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion</i>	Non

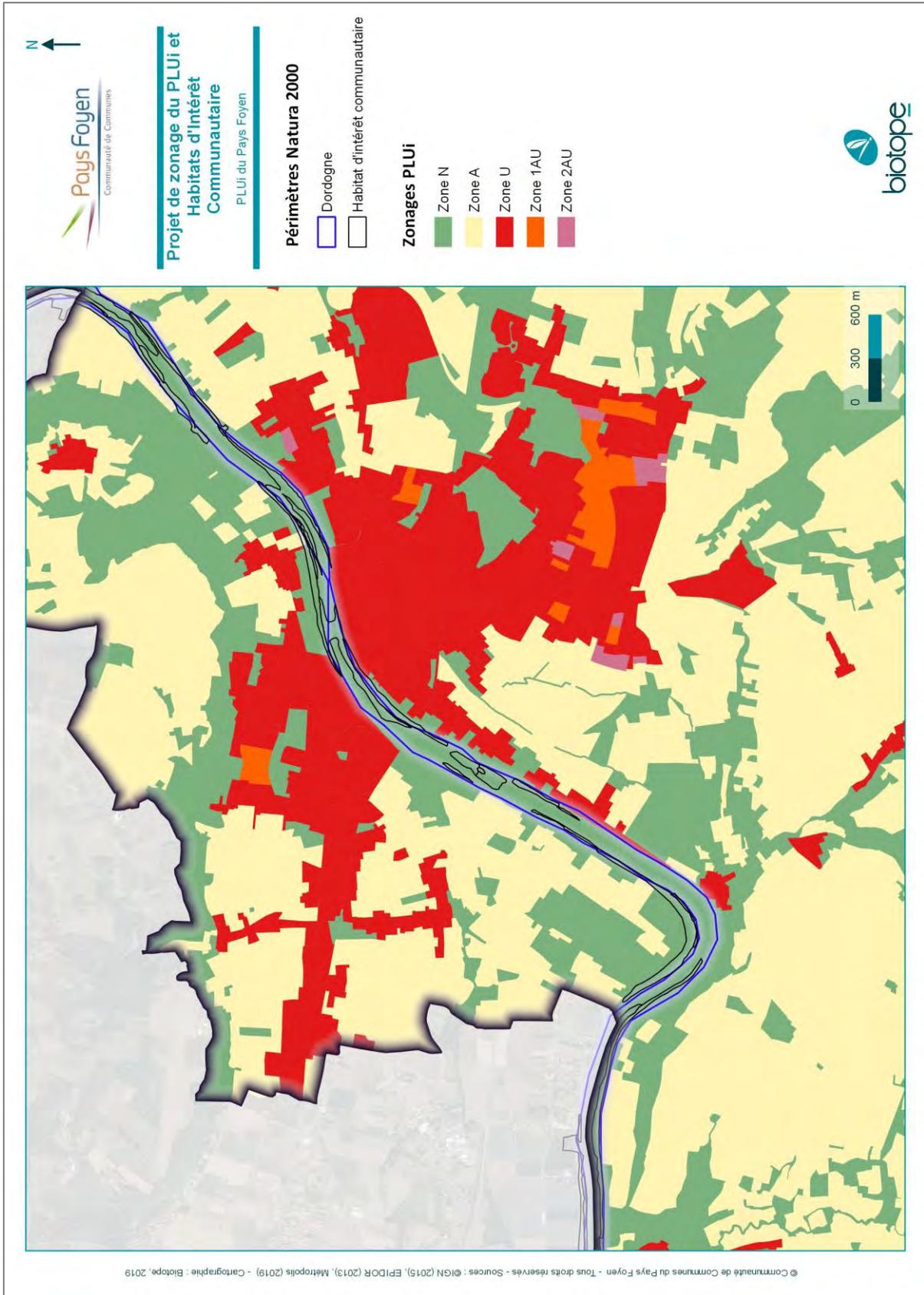
La quasi-totalité de l'emprise du site Natura 2000 et l'ensemble des habitats naturels d'intérêt communautaire sont classés en N, zonage qui garantit l'inconstructibilité de la zone et donc la préservation des habitats d'intérêt communautaire. Parmi ces zonages N, une petite surface de 4 ha a été classé en zonage Nk correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.

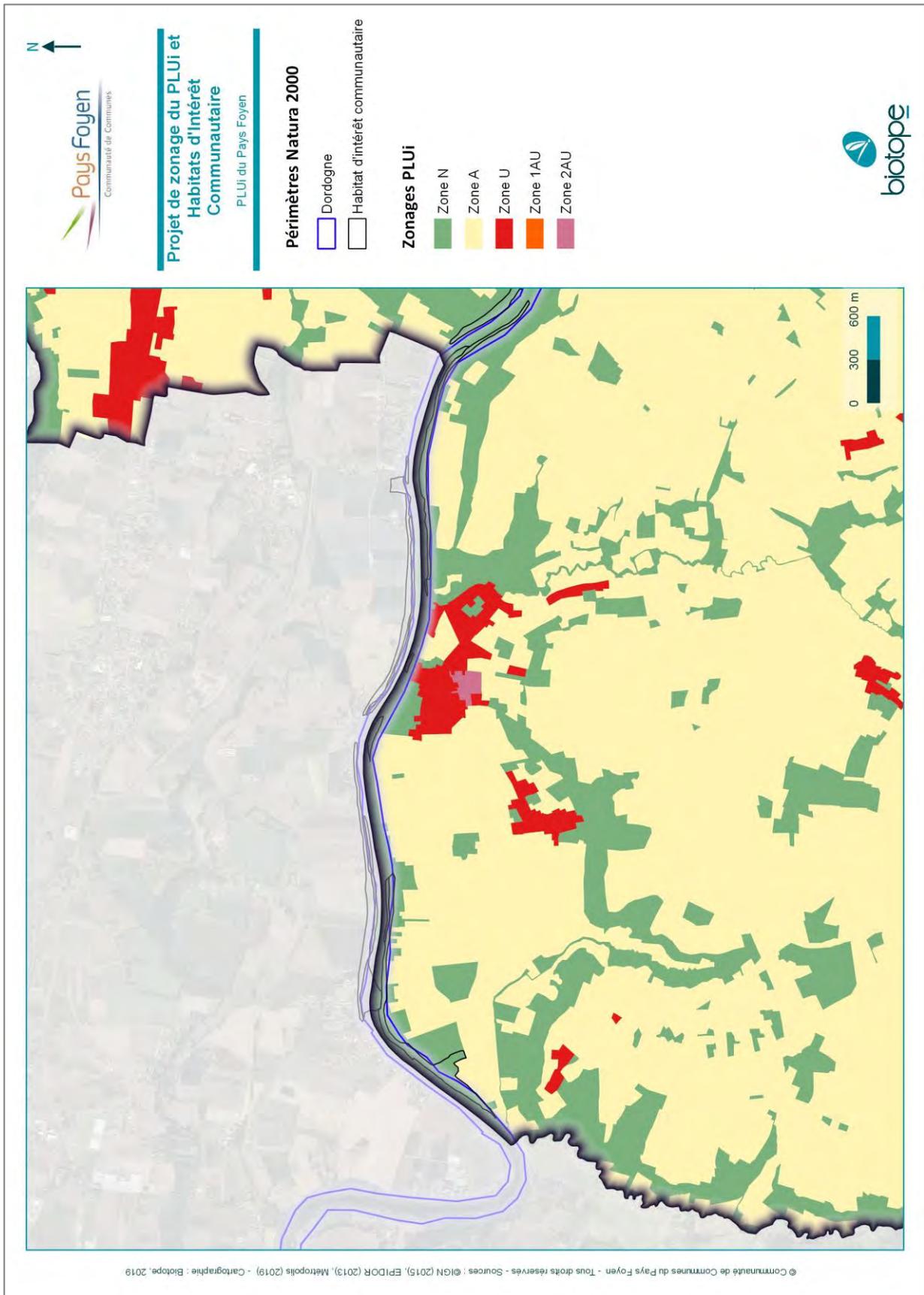
Quelques surfaces jouxtent mais n'intersectent pas des zonages urbains :

- UD entre les communes de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Pineuilh,
- UAb1 et UA entre les communes de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-la-Grande.

D'autres se situent sur un zonage agricole A au niveau de Saint-Avit-Saint-Nazaire (cf. cartes ci-contre). Le zonage A interdit les constructions non nécessaires à l'activité agricole et quelques surfaces sont classées en Ap qui interdit strictement toutes constructions.







**Au vu de ces éléments, les impacts négatifs sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « La Dordogne » sont donc jugés non significatifs.**

▪ LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DU DROPT (N° FR7200692)

Les données du DOCOB FR 7200692 ne sont pas assez précises pour identifier les habitats aquatiques et naturels spécifiques au territoire du Pays Foyen. De plus, les données de l'Onema, concernant le bassin versant de la Dordogne sont situées bien trop en aval du cours d'eau pour établir une analyse. Une étude globale et simplifiée du réseau hydrographique du Dropt est donc réalisée.

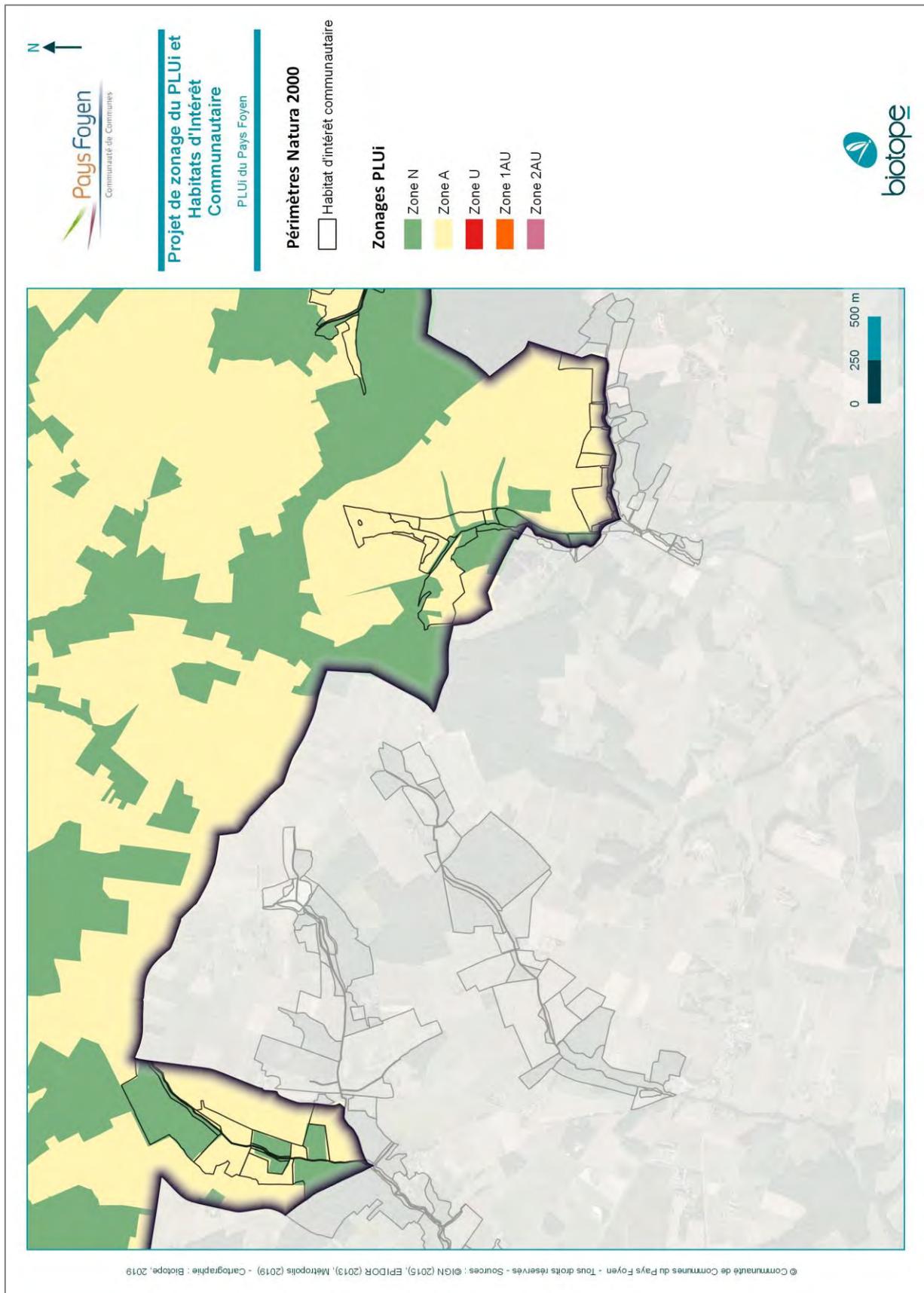
Au sein du DOCOB 6 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés dont 2 prioritaires en raison de leur état de conservation préoccupant :

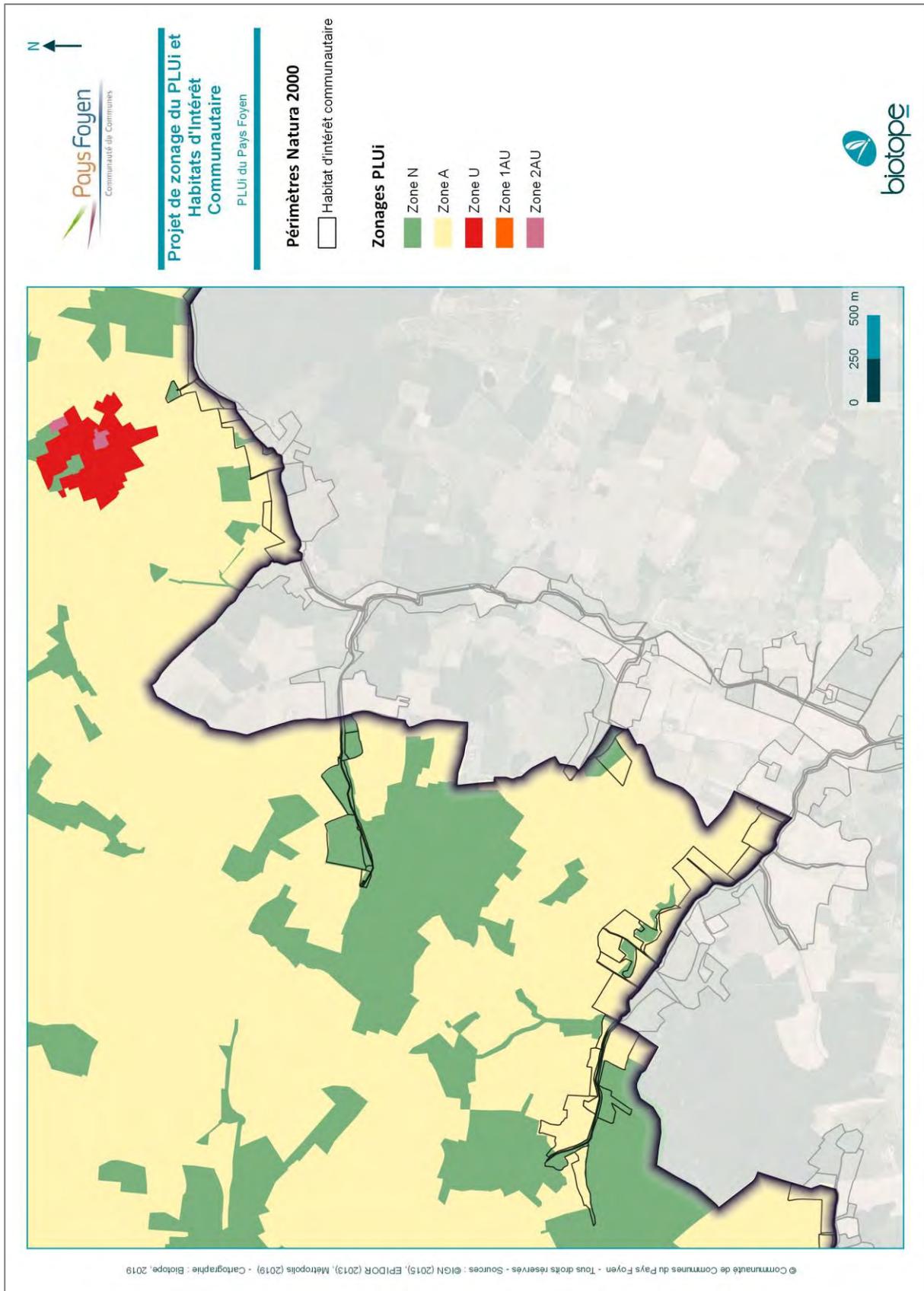
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus alutinos* et *Fraxinus excelsior* (Prioritaire)
- 7220 : Source pétrifiantes avec formation de travertins (Prioritaire)
- 6510 : Pelouse maigre de fauche de basse altitude
- 6430 : Mégaphorbiais hydrophiles d'ourlet planitaires et des étages montagnards alpin
- 3150 : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion et de l'Hydrocharition
- 3140 : Eaux oligo-mesotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp

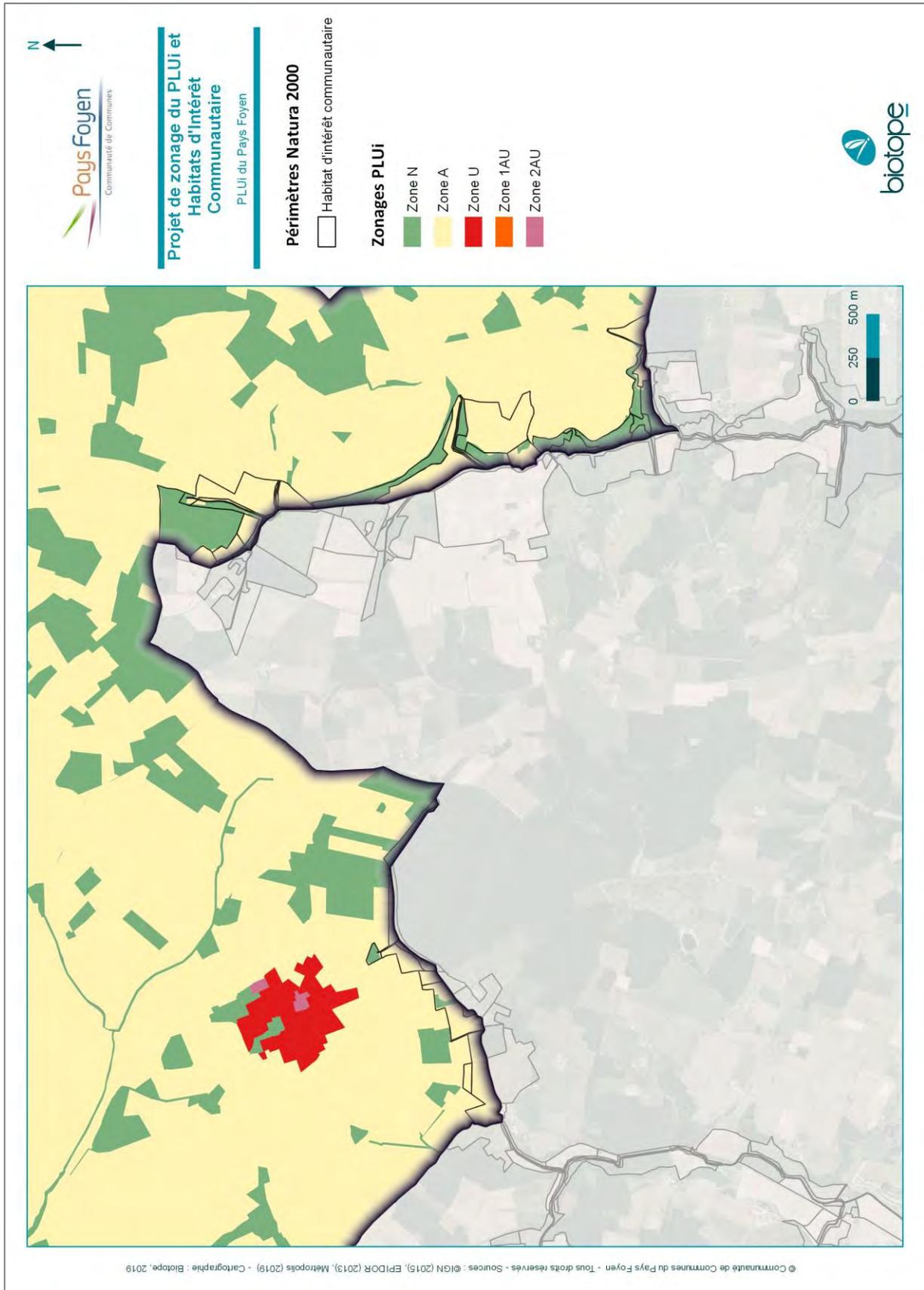
Le Formulaire Standard de Données ne classe aucun habitat d'intérêt communautaire sur le site du réseau hydrographique du Dropt. Cependant au vu de l'inventaire du DOCOB qui n'est pas exhaustif, une analyse sommaire a été entreprise.

La totalité de l'emprise du site Natura 2000 et l'ensemble des habitats naturels d'intérêt communautaire sont classés en N, Np ou en A. Le zonage Np et N garantissent l'inconstructibilité de la zone et donc la préservation des habitats d'intérêt communautaire. Pour le zonage N certaines conditions autorisent les constructions. Le zonage A interdit toutes constructions non nécessaires à l'activité agricole.

**Au vu de ces éléments, les impacts négatifs sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Le réseau hydrographique du Dropt » sont donc jugés non significatifs.**







## b. Analyse des incidences potentielles du PLUi sur les espèces d'intérêt communautaire

### ▪ LA DORDOGNE (N° FR7200660)

Le tronçon de la Dordogne présent sur le territoire du Pays Foyen est plutôt étendu : la zone de contact avec la rivière est de 21km environ. Cette séquence territoriale dispose de caractéristiques écologiques permettant le développement d'habitats favorables pour les 8 espèces identifiées au DOCOB :

- Poissons : l'Esturgeon Européen (*Acipenser sturio*), une espèce migratrice ; les Lamproies marine et fluviatile (*Petromyzon marinus* et *Lampetra fluviatilis*), des espèces migratrices ; le Toxostome (*Parachondrostoma toxostoma*) et la Bouvière (*Rhodeus amarus*), deux espèces piscicoles sédentaires ;
- Reptiles : La cistude d'Europe (*Emys orbicularis*),
- Odonates : la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) et la Cordulie splendide (*Macromia splendens*)

De manière plus précise, le Formulaire Standard de données identifie 13 espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation. Le tableau suivant présente de manière synthétique ces espèces d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation de ce site Natura 2000.

Groupe	Code	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Vu sur le périmètre de la Communauté de Communes pendant les inventaires DOCOB (EPIDOR)
Poissons	1101	Esturgeon Européen	<i>Acipenser sturio</i>	X
	1095	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	X
	1096	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	
	1099	Lamproie fluviatis	<i>Lampetra fluviatilis</i>	X
	1102	Grande Alose	<i>Alosa alosa</i>	
	1103	Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>	
	1106	Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	
	5315	Chabot commun	<i>Cottus perifretum</i>	
	1134	Bouvière	<i>Rhodeus amarus</i>	X
	1126	Toxostome	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>	X
Invertébrés	1041	Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	X
	1044	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	
Mammifères	1355	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	

Les objectifs de conservation des poissons reposent essentiellement sur la qualité de l'eau dans le cadre du PLUi. Cela a ainsi pour corollaire la bonne gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales et de travailler à la bonne fonctionnalité des habitats d'espèces. Il faut veiller également à maintenir l'interdiction d'extraction de granulat pour les esturgeons sur l'aval des rivières et dans l'estuaire. A l'heure actuelle, Le zonage du PLUi ne prévoit pas de projet d'extraction.

Le PLUi propose donc une série de prescriptions dans son règlement pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux
- Pour tout nouveau projet d'urbanisation : une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation est demandée.
- Pour tout projet conduisant à imperméabiliser des terrains : le règlement propose une rétention des eaux pluviales à la parcelle en privilégiant les techniques alternatives d'infiltration. Cette prescription permet de réduire les impacts des eaux pluviales sur le réseau hydrographique.

**Aucune incidence négative significative n'est donc attendue sur ces dix espèces de poissons.**

Les objectifs de conservation des deux espèces de libellule reposent notamment sur le maintien (voire la restauration) des ripisylves et boisements rivulaires le long de la Dordogne (habitats des larves et des individus en métamorphose). Comme précisé précédemment, la Dordogne et ses abords sont préservés via un zonage N et un classement de certains secteurs protégés par l'article L151-19 qui protège les ripisylves et à défaut, impose une compensation de leur destruction. Cette mesure du PLUi permet ainsi de préserver les habitats des odonates. Partiellement, la Dordogne jouxte des secteurs urbains et agricoles comme il a été détaillé précédemment avec les habitats d'intérêt communautaire. La conservation de cette espèce n'est pas incompatible avec les activités agricoles (notamment extensives), les prairies et friches à proximité du lit majeur étant des milieux favorables à cette espèce. Le zonage A est donc tout à fait recevable pour le maintien de l'espèce et ne concerne que de petites surfaces. Concernant les zones U, la proximité de la zone urbaine n'a pas d'impact direct sur l'espèce si son habitat reste préservé.

**Aucune incidence négative significative n'est donc attendue sur ces espèces d'odonates.**

La bonne qualité des eaux sera un critère important pour assurer la pérennité de la loutre d'Europe, cette espèce inféodée aux milieux aquatiques et humides. Cela a pour corollaire la bonne gestion des eaux résiduaires et des eaux pluviales. Comme il a été détaillé précédemment, le PLUi va entraîner une imperméabilisation des sols, qui peut augmenter le volume d'eaux de ruissellement et affecter leur qualité, le règlement d'urbanisme limite l'impact des eaux pluviales. Pour rappel, le zonage classe les bords de la Dordogne en N sur la majorité du territoire et un classement de certains secteurs protégés par l'article L151-19 qui protège quelques milieux rivulaires propices à la Loutre. A défaut, ce zonage impose une compensation de leur destruction.

**Aucune incidence négative significative n'est donc attendue sur la loutre d'Europe.**

▪ **LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DU DROPT (N° FR7200660)**

Les données du DOCOB FR 7200692, n'identifient pas la totalité des espèces présentes sur le territoire. De plus, les données de l'Onema, concernant le bassin versant de la Dordogne sont situées bien trop en aval du cours d'eau pour établir une analyse. Une étude simplifiée du réseau hydrographique du Dropt est donc réalisée.

De manière plus précise, le Formulaire Standard de données identifie 2 espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation. Le tableau suivant présente de manière synthétique ces espèces d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation de ce site Natura 2000.

Groupe	Code	Nom vernaculaire	Nom scientifique
Mammifères	1356	Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola</i>
Poisson	6150	Toxostome	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>

Les objectifs de conservation des poissons reposent essentiellement sur la qualité de l'eau dans le cadre du PLUi. Cela a ainsi pour corollaire la bonne gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales et de travailler à la bonne fonctionnalité des habitats d'espèces. Le PLUi propose une série de prescriptions dans son règlement pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées comme il a été détaillé précédemment.

Comme pour l'espèce de poisson, la pérennité du Vison d'Europe, espèce inféodée aux milieux aquatiques et humides dépend de la bonne qualité des eaux. Cela a pour corollaire la bonne gestion des eaux résiduaires et des eaux pluviales. Pour rappel, le zonage classe les bords de la Dordogne en N sur la majorité du territoire et un classement de certains secteurs protégés par l'article L151-19 qui protège quelques milieux rivulaires propice à la Loutre. A défaut, ce zonage impose une compensation de leur destruction.

**Aucune incidence négative significative n'est donc attendue sur ces espèces de poisson et mammifère.**

## C. CONCLUSION

L'analyse des incidences Natura 2000 s'est opérée sur **deux sites Natura 2000** au titre de la Directive Habitat Faune Flore. Les autres sites Natura 2000, étant situés à plus de 20 km du territoire, n'ont pas été retenus dans l'analyse.

Concernant les habitats d'intérêt communautaire, ils sont couverts en majorité par du N/Np ou A. Ces zonages laissant de très faibles marges de manœuvre en matière d'urbanisation, les impacts sont jugés non significatifs à l'échelle des deux sites Natura 2000 concernés.

Concernant les espèces d'intérêt communautaire, les principaux enjeux sont :

- **La préservation de la qualité de l'eau** : La préservation de milieux naturels et notamment de milieux boisés par l'application d'un zonage N dans le PLUi, permet d'œuvrer indirectement pour la préservation de la qualité de l'eau. De plus, concernant l'urbanisation de nouvelles zones, des prescriptions spécifiques ont été inscrites dans le règlement concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, afin de réduire les incidences sur la qualité des eaux (raccordement prioritaire à l'assainissement collectif, recours à un dispositif conforme d'assainissement non collectif, gestion à la parcelle des eaux pluviales).
- **Les espèces fréquentant les berges des cours d'eau et/ou les milieux humides** (la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure ou le Vison d'Europe) : ces espèces fréquentent les habitats humides associées aux cours d'eau. Un zonage N, Np et A, Ap, un classement L151-19 et EBC ont systématiquement été appliqué le long de ces sites Natura 2000, ce qui permet de préserver les milieux humides annexes, de limiter le dérangement, le sur-piétinement et de maintenir la continuité écologique qu'ils forment pour ces espèces.

Ainsi, les mesures mises en œuvre dans le cadre du PLUi permettent de réduire très fortement les impacts sur les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats : les incidences résiduelles sont donc non significatives sur ces dernières.

**Aucune incidence significative n'est donc attendue sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés par le projet de PLUi.**



# **5. INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

## **1. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE SUIVI**

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- d'une part l'état initial de l'environnement et le diagnostic,
- d'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

## **2. PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS**

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement ou du diagnostic mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

## A. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLUI

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
<b>Démographie</b>	Suivre l'évolution de la population	Population	INSEE	<i>16517 habitants en 2015</i>	3 ans
		Indice de jeunesse : rapport entre les habitants de plus de 65 ans et les habitants de moins de 20 ans	INSEE	<i>130 en 2015</i>	1 an
		Point mort : nombre de logements nécessaires	CC Pays Foyen	<i>A compléter</i>	Bilan PLH
<b>Habitat</b>	Suivre l'évolution des logements	Nombres de résidences principales ; secondaires	INSEE	<i>7454 résidences principales en 2015 (79,7% du parc) 532 résidences secondaires en 2015 (5,7% du parc)</i>	1 an
		Taille moyenne des ménages	INSEE	<i>2,2 en 2015</i>	Bilan PLH
		Evolution du nombre de logements vacants	INSEE CC Pays Foyen	<i>1366 logements vacants en 2015 (INSEE) 763 logements vacants en 2018 (CC Pays Foyen)</i>	1 an

<b>Centralité</b>	Suivre le développement et la requalification des centre-ville	Evolution des activités commerciales : nombre de commerces créés	CC Pays Foyen INSEE	-	1 an
<b>Développement économique</b>	Suivre le dynamisme économique	Evolution de l'emploi	INSEE	<i>6036 en 2014</i> <i>-122 entre 2009 et 2014</i>	3 ans
	Suivre l'attractivité économique de la commune	Evolution de densité des zones d'activités : m <sup>2</sup> de surface construite à destination d'activité et en zone UY	CC Pays Foyen	-	1 an
<b>Déplacements</b>	Suivre le développement du maillage des déplacements doux	Evolution des déplacements doux : kilomètres de cheminements piétonniers et pistes cyclables créés	CC Pays Foyen	-	3 ans
			CC Pays Foyen	-	3 ans
	Suivre le développement des sites multimodaux	Nombre de places de stationnement créés sur sites	CC Pays Foyen	-	3 ans
<b>Patrimoine</b>	Suivre la préservation du petit patrimoine bâti	Evolution du petit patrimoine : nombre de changements de destination effectif	CC Pays Foyen	-	1 an

## B. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
<b>Occupation du sol et biodiversité</b>	Maintien des zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité	Artificialisation des zonages (en ha et en % par rapport à la surface totale) pour chaque type de zonages	CC Pays Foyen	Année de référence 2019 /	5 ans
	Maintien de l'espace boisé	Surface occupée par les boisements (en ha) et taux de boisement (en %)	CC Pays Foyen	5248,84 ha (2012 CLC) 23,6%	5 ans
	Maintien des zones humides	Artificialisation (en ha) des zones humides	CC Pays Foyen	Année de référence 2019 /	3 ans
	Maintien du milieu humide et aquatique	Demandes de Défrichement/déboisements de ripisylve	CC Pays Foyen	Année de référence 2019 /	3 ans
	Maintien de la surface agricole	Surface (en ha occupée par des prairies permanentes et temporaires)	RPG	15 803,94ha Soit 69,71% de la surface totale du territoire (2019)	3 ans
<b>TVB</b>	Maintien des réservoirs de biodiversité	Artificialisation de réservoirs de biodiversité (en ha et % de la surface totale)	CC Pays Foyen	Année de référence 2019 /	3 ans
	Maintien des espaces relais	Artificialisation d'espaces relais (en ha et % de la surface totale)	CC Pays Foyen	Année de référence 2019 /	2 ans

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
<b>Paysages</b>	Consommation des espaces agricoles	Artificialisation et fragmentation des espaces classés en zone A (m <sup>2</sup> bâtis depuis l'approbation du PLUi)	CC Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans
	Consommation des espaces naturels	Artificialisation et fragmentation des espaces classés en zone N (m <sup>2</sup> bâtis depuis l'approbation du PLUi)	CC Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans
	Evolution des éléments du patrimoine	Etat des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (préservé/détruit)	CC Pays Foyen	Cf. Liste des éléments du patrimoine identifiés dans le PLUi -> tous préservés en 2019	6 ans
<b>Ressource en eau</b>	Consommation économe de la ressource	Volume consommé en eau potable total et par habitant	SMDE Dordogne et SIAEPE du Pays Foyen	Données de 2016 et 2017 : 607 655m <sup>3</sup> /an Moyenne de 62,83m <sup>3</sup> /an/hab	Annuelle
	Evolution de la pression sur la ressource AEP au niveau du secteur de Pellegrue	Evolution des volumes exportés	SIAEPE du Pays Foyen	Volumes exportés en 2018 : 26 782 m <sup>3</sup>	Annuelle
		Evolution des volumes prélevés sur les captages alimentant le secteur de Pellegrue		Volumes prélevés en 2016 : 206 474 m <sup>3</sup>	Annuelle
		Cumul des mètres linéaires de réseau AEP renouvelés		Mètres linéaires de réseau renouvelés depuis 2017 : 841 ml	Annuelle
Performance du réseau en eau potable	Indice linéaire de perte en réseau par secteur	CC Pays Foyen	2,3 m <sup>3</sup> /j/km (secteur de Vélines) 0,9 m <sup>3</sup> /j/km (secteur de Pellegrue) 2 m <sup>3</sup> /j/km (secteur de Sainte-Foy-la-Grande)	Annuelle	

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
<b>Air Energie Climat</b>	Evolution des consommations énergétiques	Consommation en énergie du territoire	ALEC	386 GWh (2015)	2 ans
		Consommation moyenne par habitant	ALEC	23400 kWh/hab (2015)	
		Part du résidentiel dans la consommation totale	ALEC	Part du résidentiel :48,1 % (2015)	2 ans
		Part des transports dans la consommation totale	ALEC	Part des transports : 32% (2015)	2 ans
	Maintien ou réduction des polluants présents	Emissions des polluants de l'air	ATMO Nouvelle Aquitaine	Données de 2014 : Ammoniac : 10,3kg/an/hab COVNM : 12,4kg/an/hab Protoxyde d'Azote : 1,4kg/an/hab Dioxyde de soufre : 1,7kg/an/hab Méthane : 13,2kg/an/hab Oxyde d'azote : 15,7kg/an/hab PM10 : 4,2kg/an/hab PM2,5 : 3,3kg/an/hab	2 ans
	Réduction des Gaz à effet de serre	Emission de gaz à effet de serre	ATMO Nouvelle Aquitaine	Données de 2018 : Dioxyde de carbone : 3,8t/an/hab Méthane : 13,2kg/an/hab Protoxyde d'azote : 1,4kg/an/hab	2 ans

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
	Production d'Énergies renouvelables	Production en énergie renouvelable	CC Pays Foyen	24 911MWh (2015)	2 ans
		Part de chaque type d'énergie renouvelable dans cette production	CC Pays Foyen, Alec	Données de 2015 : Energie solaire photovoltaïque : 414 MWh Energie solaire thermique : 172 MWh Bois énergie estimée à 13 198MWh Déchets incinérés : 2936 MWh Déchets enfouis (biogaz) : 1808 MWh Pompes à chaleur : 5 807 MWh Réseau de chaleur : 576 MWh	2 ans
Assainissement, pollutions et nuisances	Assainissement collectif	Saturation des stations d'épuration sur les paramètres DBO <sub>5</sub> et hydraulique	Maître d'ouvrage AC Agence de l'Eau Adour Garonne	Données 2017 (fiche référence Agence de l'Eau Adour Garonne)	1 an
		Etat d'avancement du diagnostic assainissement sur la STEP de Pineuilh : non lancé / en cours / achevé	CDC du Pays Foyen	En cours	

Nom du STEU	Taux de sollicitation DBO <sub>5</sub> (%)	Taux de sollicitation Volume (%)	Taux de sollicitation DCO (%)
EYNESE	10%	9%	19%
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	22%	19%	35%
MARGUERON	70%	82%	95%
PELLEGRUE	73%	39%	88%
PINEUILH	37%	42%	75%
PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	79%	77%	106%
LA ROQUILLE	38%	30%	61%

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
		Etat d'avancement de l'actualisation du diagnostic assainissement de la STEP de Pellegrue : non lancé / en cours / achevé	CDC du Pays Foyen	Non lancé	an
	Assainissement individuel	Taux de non-conformité des installations contrôlées sur le territoire	SPANC du Pays Foyen	Nombre d'installation ANC contrôlées en février 2019 : 2 760 Taux de non-conformité avec risque sanitaire et/ou environnemental en 2019 : 38% Taux de non-conformité sans risque sanitaire et/ou environnemental en 2019 : 36% Taux d'absence d'installation en 2019 : 1%	2 ans
		Suivi de la mise en conformité des installations contrôlées « non conformes » en 2019	SPANC du Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans
		Mise à jour des cartes d'aptitude des sols	SPANC du Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi En 2019 : 0	2 ans
	Nuisances sonores	Nombre de logements construits au sein des secteurs affectés par le bruit associé aux infrastructures de transport bruyantes (classement départemental)	CC du Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	3 ans

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
	Déchets	Evolution de la production d'OM par habitant et par an	USTOM	172 kg/hab en 2017	2 ans
		Evolution des tonnages collectés en déchetterie	USTOM	17 460 tonnes en 2017 au total sur l'ensemble du périmètre de l'USTOM 4227 tonnes en 2017 sur la déchetterie de Pineuilh	2 ans
		Evolution des tonnages collectés en collecte sélective	USTOM	3900 tonnes en 2017	2 ans
<b>Risques</b>	Inondation	Nouvelles surfaces imperméabilisées au sein des zones du PPRi (m <sup>2</sup> )	CC Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans
	Mouvement de terrain	Nombre de constructions situées en zone 1AU et édifiées en zone d'aléa « fort » pour le « retrait-gonflement des argiles » Taux de construction sus-spécifiées ayant intégré des mesures constructives spécifiques	CC du Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans
	Remontée de nappes souterraines	Nombre de constructions situées en zone 1AU et édifiées en zone d'aléa « remontée de nappe » avec un indice de fiabilité globale « fort »	CC du Pays Foyen	Année de référence : année d'approbation du PLUi /	2 ans

Thématique principale	Objectifs de suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi
		Taux de construction sus-spécifiées ayant intégré des mesures constructives spécifiques			

## C. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLUI SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

En termes de réduction de la consommation de l'espace, qui est l'objectif affiché par les lois Grenelle 1 et 2, le Pays Foyen pourra vérifier chaque année, si la superficie moyenne de terrains par logement est en augmentation ou en diminution par rapport au constat des dix dernières années en utilisant le tableau suivant :

	Nombre de logements	Divers (1)	Réhabilitation ou changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU impactée	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2020							
2021							
2022							
2023							
2024							
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030							
2031							

Divers ; extensions, vérandas, garages, abris de jardins, piscines, terrasse, ...

Type de terrains construits : occupation du sol avant construction (agricole, naturel, forestier ou artificialisé)